

A RECONVERSÃO DE EDIFÍCIOS NÃO HABITACIONAIS, PARA UMA (NOVA) FUNÇÃO RESIDENCIAL NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA. ESTUDO DE CASOS EXEMPLARES NO PORTO.

António Jorge Táboas Simões

Relatório de Projecto submetido para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES CIVIS

Orientador: Professor Doutor Fernando Manuel Brandão Alves

JULHO DE 2009

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2008/2009

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a Mestrado Integrado em Engenharia Civil – 2008/2009 – Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2009.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respectivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão electrónica fornecida pelo respectivo Autor.

À minha mãe,

AGRADECIMENTOS

Deseja o autor expressar os seus sinceros agradecimentos a todas as pessoas que contribuíram para a elaboração deste trabalho, em especial:

Aos meus pais e irmãs pelo amor incondicional que têm por mim, e pelo constante apoio e incentivo que sempre me deram, não podendo deixar de enaltecer todo o carinho e preocupação que em especial a minha mãe e irmã Inês tiveram mesmo em momentos menos bons.

À minha Avó Delfina, que esteve e estará sempre comigo.

Aos meus tios, em especial à Dulce, que me recebeu no primeiro ano de faculdade, e que sempre me apoiou.

Aos meus familiares, que embora não me tenham apoiado especificamente neste trabalho, estiveram sempre do meu lado.

Aos meus amigos e colegas com quem partilhei grande parte da minha vida académica, e que constituíram uma importante ajuda para a minha integração e sucesso nesta fase importante da minha vida.

Ao meu primo Nuno, por tudo.

Ao Prof. Dr. Fernando Brandão Alves pela orientação que me deu, e sugestões que contribuíram para a realização deste trabalho.

A todos os professores que quebraram a barreira existente entre professor e aluno, e tornaram possível uma maior convivência, uma maior aprendizagem, e uma melhor vivência destes anos.

Aos professores José Amorim Faria, Rui Calçada e Jorge Moreira da Costa pela importante contribuição que tiveram para o intercâmbio por mim realizado em 2007.

Aos profissionais da CMP, pela competência e disponibilidade que demonstraram sempre que deles necessitei.

Aos Arquitectos Carlos Prata, Manuel Ventura, Arnaldo Brito, pela disponibilidade com que me receberam e pelas informações prestadas.

À Arquitecta Joana Mendes, pela ajuda, simpatia e atitude que teve para comigo.

Ao Engenheiro António Sousa Botelho pela disponibilidade com que me recebeu.

Ao Engenheiro Nuno Correia, pela disponibilidade, e pela informação que me facultou.

Aos Engenheiros Ricardo Coutinho, e Gil Fonseca pela camaradagem que sempre tiveram para comigo, e pela ajuda prestada em importantes etapas deste trabalho.

Ao Engenheiro Rafael Oliveira, pelo apoio, amizade e informação facultada.

Ao Engenheiro António Lobo pela disponibilidade que teve na fase inicial deste trabalho para além de todo o apoio que como amigo sempre me deu.

Ao Sr. Ilídio Pereira pelos esclarecimentos prestados.

A todos aqueles, que de uma ou outra forma, contribuíram para a minha formação pessoal, e àqueles que têm um lugar especial no meu coração e que de uma ou de outra forma foram importantes para a minha vida.

RESUMO

Num mundo marcado pelo consumismo desmesurado e pela falta de consciencialização para a protecção dos recursos, a construção de edifícios novos proliferou nas últimas décadas, descurando-se a manutenção e reparação dos edifícios antigos. Ao mesmo tempo, devido a políticas de arrendamento completamente desadequadas e na falta de legislação eficaz, a maior parte dos edifícios antigos ficou ao abandono, e sem receberem as intervenções necessárias, com vista ao seu melhoramento.

Face à degradação verificada em inúmeras cidades, e em particular nas suas zonas mais antigas, várias medidas têm sido tomadas pela tutela, tanto a nível nacional como local, visando o fomento das acções de reabilitação do edificado, tendo para tal sido criados vários programas de apoio à reabilitação urbana, e que serão apresentados durante este trabalho. Foram também feitas alterações legislativas, e definido um novo enquadramento legal, permitindo a criação de sociedades de reabilitação urbana, como resposta à lentidão e incapacidade que até então os diversos programas apresentavam. Neste trabalho será também apresentada a SRU, Porto Vivo, o seu enquadramento legal, e linhas de actuação.

Com o aumento da consciencialização para a problemática ambiental a necessidade de usar o património habitacional existente torna-se uma obrigação. A reabilitação surge como uma forte alternativa à construção nova, e uma forte aposta dos estados, em prol do desenvolvimento sustentável, permitindo uma maior protecção dos recursos.

Presentemente, a reabilitação é um sector fundamental para Portugal, e para os demais países europeus, podendo constituir, cada vez mais, uma importante parte da facturação das empresas de construção civil, e permitir ultrapassar a situação crítica que muitas das empresas vivem actualmente.

A reabilitação das cidades deve ser um processo alargado e transversal, não devendo ser limitado à reabilitação de monumentos, habitações, equipamentos, espaços comerciais e espaço público, sendo também fundamental estendê-la à reabilitação dos espaços industriais existentes para que este processo fique completo. Com base neste pressuposto, serão estudados alguns casos na cidade do Porto, que vão para além da simples reabilitação dos espaços industriais, reconvertendo-os em espaços de uso residencial, e contribuindo para a inversão das tendências de decréscimo de população verificadas nos últimos anos.

PALAVRAS-CHAVE: Regeneração urbana, Reabilitação, Sociedades de reabilitação urbana, Edifícios industriais, Reconversão.

ABSTRACT

The world we live in is known not only for the excessive consumerism, but also for the neglecting of the conservation of all the resources. The construction of new buildings has spread out over the last decades; however the main part of the old buildings were let as they are, without being rehabilitated or modernized. At the same time, due to policies of leasing that are completely inadequate and due to the lack of capable legislation that allows the changing of those policies, most of the old buildings were effectively left to the abandonment, without the necessary interventions that could allow their improvements.

Due to the deterioration verified in countless cities, particularly in its older areas, various measures have been taken by the authorities. Many national programs were created by the government and at the same time, there were many the local programs created by local authorities, in order to promote the rehabilitation of buildings in historical areas. This work presents some programs created for that purpose, the support of urban regeneration and rehabilitation. All the programs created had shown some difficulties, and to solve that problem and to give a new breath on the effort to the rehabilitation, some legislative changes were made. As an answer to the slowness and the incapacity that the various programs exhibited, a new legal framing, allowing the development of urban rehabilitation societies, was created. This work also presents the Porto Vivo SRU, its lawful justification, goals and lines of action.

With the increase of the consciousness for the environmental problems, the re-use of the old buildings represents more than a need, it has become an obligation. The rehabilitation emerges as a strong alternative to the new construction, and it has become a strong priority from diverse states, regarding the sustainable development and enabling a better protection of the resources. Nowadays, the rehabilitation is a key sector, not only in Portugal, but also in most of the European countries. This may constitute an increasingly important part of the construction companies billing, providing a relevant help to overcome the critical situation that many of them are experiencing.

The cities rehabilitation should be a wide and vast process, and shouldn't be limited to the rehabilitation of monuments, regular buildings, equipment, commercial and public spaces. It is also necessary and desirable to develop rehabilitation of the industrial spaces and particularly of the industrial buildings in order to have more integration, and a complete intervention. Based on this assumption, there will be analyzed some cases in Oporto, which go beyond the simple reconstruction of the industrial spaces and that are being converted into spaces for residential use, allowing the possibility to reversing the trends of the decrease of population over the last years.

KEYWORDS: Urban Regeneration, Rehabilitation, Societies of Urban Rehabilitation, Industrial Buildings, Reconversion.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
ÍNDICE GERAL	vii
ÍNDICE DE FIGURAS	ix
ÍNDICE DE QUADROS	xi
SÍMBOLOS E ABREVIATURAS	xiii

1. INTRODUÇÃO 1

2. A REABILITAÇÃO URBANA EM PORTUGAL 3

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	3
2.1.1. A IDADE DO PARQUE HABITACIONAL PORTUGUÊS	5
2.1.2. REGIME DE OCUPAÇÃO DO EDIFICADO	7
2.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E ESCALÕES DE RENDA	8
2.2. O SECTOR DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS	10
2.3. O PORQUÊ DA NECESSIDADE DE REABILITAR	12
2.4. CONSTRANGIMENTOS DOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO	13
2.5. A REABILITAÇÃO ALIADA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	14
2.6. A CARTA DE LEIPZIG	17
2.7. INICIATIVAS ACTUAIS PARA A PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	17
2.8. CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES MAIS COMUNS	18
2.9. PROGRAMAS DE APOIO À REABILITAÇÃO NA DÉCADA DE 90	20
2.10. PROGRAMAS NACIONAIS DE APOIO À REABILITAÇÃO	22
2.10.1. RECRIA	22
2.10.2. PER	23
2.10.3. REHABITA	24
2.10.4. RECRIPH	24
2.10.5. SOLARH	24
2.10.6. PROHABITA	25
2.10.7. REABILITA	25
2.11. BREVE REFLEXÃO	26

3. A CIDADE DO PORTO, CARACTERIZAÇÃO E DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO 27

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DO PORTO	27
3.1.1. ANÁLISE DA ESTRUTURA ETÁRIA DA CIDADE DO PORTO E OUTROS DADOS DE RELEVÓ	29
3.1.2. A INFLUÊNCIA DOS ENCARGOS DA HABITAÇÃO, E O CUSTO DA MESMA NA DECISÃO DO LOCAL DA FIXAÇÃO DA POPULAÇÃO	30
3.2. O CENTRO HISTÓRICO DO PORTO	30

3.3. RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO E DOS PRIMEIROS PROGRAMAS DE APOIO A ESSAS ESTRATÉGIAS	31
3.4. A ORIGEM DAS SRU, E O RESPECTIVO ENQUADRAMENTO LEGAL.	34
3.4.1. A SRU DO PORTO, SOCIEDADE PORTO VIVO.	36
3.4.1.1. Vectores de desenvolvimento	38
3.4.2. PROGRAMA VIV'A BAIXA	42
 4. QUATRO CASOS DE ESTUDO - RECONVERSÃO DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS EM EDIFÍCIOS COM FUNÇÕES RESIDENCIAIS	45
4.1. A PRESENÇA DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS NO CENTRO DAS CIDADES	45
4.2. VANTAGENS NA REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS	46
4.3. CONDICIONANTES AO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS	47
4.3.1. MOTIVAÇÕES, E ACTUAIS TENDÊNCIAS.....	48
4.4. EXEMPLOS INTERNACIONAIS DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS RECONVERTIDOS	48
4.5. CASOS DE ESTUDO NA CIDADE DO PORTO – INTRODUÇÃO.	53
4.5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS	53
4.5.2. CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS DE ESTUDO	53
4.5.2.1. Caso de estudo.....	53
4.5.2.2. Caso de estudo 2.....	55
4.5.2.3. Caso Estudo 3	56
4.5.2.4. Caso Estudo 4	60
4.5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES	62
4.5.3.1. Caso de estudo 1.....	62
4.5.3.2. Caso de estudo 2.....	64
4.5.3.3. Caso estudo 3.....	66
4.5.3.4. Caso de estudo 4.....	68
4.5.4. CARACTERIZAÇÃO DO PRODUTO FINAL	69
4.5.4.1. Caso estudo 1.....	69
4.5.4.2. Caso estudo 2.....	72
4.5.4.3. Caso Estudo 3	75
4.5.4.4. Caso estudo 4.....	77
4.6. REFLEXÃO CRÍTICA DOS CASOS DE ESTUDO	80
 5. CONCLUSÃO	83
 BIBLIOGRAFIA	87
 ANEXOS	92
DECRETO-LEI Nº104/2004, REGIME EXCEPCIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ZONAS HISTÓRICAS E ÁREAS CRÍTICAS	93

ÍNDICE DE FIGURAS E FONTES

Figura 2.1 – Produtividade dos segmentos por sector de actividade da construção. Fonte: Euroconstruct2003.	10
Figura 2.2 – Edifício em Reabilitação ao abrigo do Programa RECRUA, Porto. Foto tirada 15/05/2009	23
Figura 3.1 – Delimitação da ACRRU Fonte: Fonte: Estudo Estratégico para o Enquadramento de intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto.	36
Figura 3.2 – Vista aérea da Baixa e delimitação da ZIP. Fonte: Estudo Estratégico para o Enquadramento de intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto.....	37
Figura 3.3 – Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) Porto, com indicação das freguesias. Fonte: Estudo Estratégico para o Enquadramento de intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto.	38
Figura 3.4 – Edifício em Reabilitação da responsabilidade da Porto Vivo SRU. Fotografia tirada em 15/05/2009.....	39
Figura 4.1 – Edifício Western Electric Company of Chicago antes da reconversão. Fonte: http://westbeth.org/	49
Figura 4.2 – Edifício de west village's após a reconversão de 1968. Fonte: www.forgotten-ny.com e http://www.westbeth.org	49
Figura 4.3 – Pencil Factory em Roscoe Village. a) Vista da entrada do edifício; b) Hall de entrada; c) Sala de estar; d) Vista lateral do edifício. Fonte: www.dreamtown.com	50
Figura 4.4 – Donohue Building fachada principal. Retirado de http://4.bp.blogspot.com	51
Figura 4.5 – À esquerda: entrada do edifício, à direita as antigas inscrições da editora. Fonte: http://4.bp.blogspot.com	52
Figura 4.6 – a) Cozinha, b) Sala de estar, c) e d) quartos. Fotos interiores retiradas de: http://www.allchicagolofts.com	52
Figura 4.7 – a) Empregadas a empacotarem farinha; b) Armazenamento da Produção; c) fachada principal do edifício. Fonte: Memória da indústria, exposição fotográfica sobre a indústria no Porto (1949).	54
Figura 4.8 – a) Fotografia da fachada norte do edifício armazém; b) Fotografia da fachada sul do Conjunto dos Edifícios. Fotografias gentilmente cedidas pelo Arq. Carlos Prata.....	55
Figura 4.9 – a) Fotografia da fachada sul do edifício de escritórios; b) Fotografia do topo oeste do edifício de escritórios. Fotografias gentilmente cedidas pelo Arq. Carlos Prata.....	55
Figura 4.10 – Situação encontrada no interior antes da intervenção de reconversão. Fotografias gentilmente cedidas pelo Arq. Carlos Prata.....	56
Figura 4.11 – Fotografia das ruínas: vista interior Fotografia gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.	57
Figura 4.12 – Fotografia das ruínas: vista interior. Fotografia gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.	58
Figura 4.13 – Fotografia das ruínas: evidente degradação da estrutura interna. Fotografias gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.....	58
Figura 4.14 – Vista exterior das ruínas. Fotografia gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.....	59
Figura 4.15 – Vista completa da área de intervenção. Fotografia gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.	59
Figura 4.16 – À esquerda: Pormenor da fenestração da fachada sul. À direita: Vista de perfil do edifício AchBrito.....	61
Figura 4.17 – Fachada Este do Edifício AchBrito.	61

Figura 4.18 – À esquerda: Imponente Acesso ao Edifício. À direita: Elegância da Torre do Edifício Achbrito. Fotografias gentilmente Cedidas pelo Arq. Arnaldo Brito.	62
Figura 4.19 – Dois dos fornos que laboraram nas instalações do Condomínio Monchique. Fonte: http://pedro-samuel.spaces.live.com	67
Figura 4.20 – Imagens Condomínio Aliança: a) Entrada imponente; b) Fachada Rua Santos Pousada; c) Vista de perfil do edifício reconvertido; d) Vista aérea, dois edifícios. Fonte: Foto “a” tirada pelo autor, e restantes retiradas de: www.condominioalianca.com	71
Figura 4.21 – Pormenor do interior de uma habitação do edifício reconvertido.	71
Figura 4.22 – Vista Sul do Edifício a partir da margem sul do Douro. Fonte: fotografia gentilmente cedida pelo Arq. Carlos Prata.....	73
Figura 4.23 – a) Complementaridade dos dois corpos de edifícios b) Fachada Poente, do antigo corpo de escritórios, e escadaria recuperada. c) Admirável entrada de um espaço comercial no rés-do-chão. Fonte: o Autor, 20 Junho 2009.	74
Figura 4.24 – Pormenores interiores do corpo Nascente.....	74
Figura 4.25 – Condomínio Monchique: a) vista sul do conjunto dos três espaços; b) Escadaria em granito, com a grande chaminé como elemento característico no topo; c) Espaço Restauração. Fonte: fotografias gentilmente cedidas pela RAR imobiliária.	76
Figura 4.26 – Pormenor interior de uma habitação pertencente ao espaço Monchique.	77
Figura 4.27 – Condomínio AchBrito: a) Fachada Sul do edifício reabilitado vista de oeste; b) Vista Oeste do Condomínio AchBrito; c) Vista da Rua Dr. António Barroso; d) Pormenor da Antiga entrada da fábrica Achbrito; e) pormenor da fenestração; f) Contraste entre construção nova, o edifício reabilitado, e a chaminé recuperada.	79

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1 – Estado de conservação dos edifícios por época de construção (Fonte: INE, censos 2001).	6
Quadro 2.2 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos por época de construção (Fonte: INE, censos 2001).	7
Quadro 2.4 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o estado de conservação dos edifícios, e pela entidade proprietária dos mesmos. (Fonte: Guião Técnico Reabilitação habitacional)	8
Quadro 2.5 – Estrutura do sector da construção na U.E 2002 Fonte: euroconstruct2003.....	11
Quadro 4.1 – Quadro resumo dos casos de estudo.	53
Quadro 4.2 – Distribuição das tipologias pelos dois corpos de edifícios.	65

SÍMBOLOS E ABREVIATURAS

ACRRU – Área crítica de recuperação e reconversão urbanística

AMP – Área Metropolitana do Porto

CRUARB – Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo

FDZHP – Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto

HCC – Construção de habitação de custo controlado

IGAPHE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

INE – Instituto nacional de estatística

INH – Instituto nacional habitação

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IORU – Intervenção Operacional de Renovação Urbana

JESSICA – Joint European Support for sustainable Investment in City Areas

NRAU – Novo regime arrendamento urbano

PER – Programa Especial de Realojamento

PIB – Produto interno bruto

PME – Pequenas e médias empresas

PPUBS – Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé

PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

PRID – Programa Especial para Reparação de Fogos ou Imóveis em Degradação

SAAL – Serviço de Apoio Ambulatório Local

SMAS – Serviços municipalizados de água e saneamento

SOLARH – Programa de Apoio Financeiro Especial para Obras em Habitação Permanente

RAR – Refinarias de Açúcar Reunidas.

REABILITA – Regime Especial de Apoio à Reabilitação de Edifícios

RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

SRU – Sociedade de reabilitação urbana

VAB – Valor acrescentado bruto

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária

INTRODUÇÃO

Um pouco por todo mundo, assiste-se ao consolidar das tendências de intervenção ao nível do património edificado, denominadas de reabilitação/conservação, sendo importantes instrumentos para garantir a sustentabilidade do património arquitectónico e urbano, bem como do parque habitacional existente.

Esta área de intervenção sobre o património, é hoje um sector em expansão, com um elevado valor estratégico para os tempos vindouros, porém em Portugal é ainda um sector com pouca importância relativamente à que tem noutros países europeus.

Se analisarmos as tendências da Europa comunitária podemos constatar que a reabilitação ocupa já mais de um terço de toda a actividade da indústria da construção, valor claramente superior ao que se verifica em Portugal, sendo que por cá, a reabilitação é um fenómeno relativamente recente, e que até há bem pouco tempo, se limitava a edifícios de elevado valor patrimonial e arquitectónico, ou com características que faziam deles importantes marcos da nossa história, como são o caso de monumentos, igrejas, entre outros.

Porém, a maior parte do edificado não respeita apenas a este tipo de edificações, sendo urgente que se pensasse para além de intervir nos edifícios históricos, e de elevado valor patrimonial e arquitectónico, também se interviesse ao nível residencial; o estado do património urbano não é o melhor, devido a uma série de condicionantes que mais adiante serão debatidos, e necessita de uma urgente intervenção, sob pena de perder a sua identidade e de continuar o seu período de decadência, até que a sua perda se torne irreversível.

Recentemente, várias políticas urbanas tem dirigido a sua atenção para a sua “recuperação”, alargando a reabilitação a edifícios comuns, que caracterizam a maior parte do edificado português, havendo uma constante preocupação para que se dinamize este sector de actividade, quer por parte da promoção privada, quer pela intervenção pública. Foram criados vários programas de actuação com preocupações não só sobre as intervenções físicas, mas também sobre outras acções, com intuito de potenciar os valores culturais, socioeconómicos, ambientais e funcionais de áreas urbanas envelhecidas, programas estes pensados para uma estrita interacção entre entidades públicas e participação popular, o que constituiu uma viragem importante na história da reabilitação em Portugal.

Muito tem sido feito, e muito há para fazer no que respeita à reabilitação do edificado. As medidas até agora tomadas, não são suficientes para inverter a situação actual do edificado, sendo que o centro das cidades continua a sofrer de desertificação, de envelhecimento da população e de marginalidade, entre outros problemas. Há portanto que continuar a coordenar esforços para inverter estas tendências, oferecendo mais e melhores vantagens a quem se instalar no centro das cidades, quer pela melhoria das condições residenciais, melhoria da rede viária, e das formas de oferta de estacionamento, dinamização de actividades culturais, de espaços comerciais e de espaços públicos, de maneira a

modernizar e, ao mesmo tempo, manter e reforçar a identidade urbana, criando assim, condições de atractividade mais capazes, e consistentes.

Quando é dito em cima, que há mais a fazer no que respeita à reabilitação, não estamos a falar necessariamente apenas de dinheiros, e quantidades, mas também da qualidade das intervenções, fazendo todo sentido que cada vez mais, haja profissionais dedicados a esta temática, que as entidades responsáveis pelas intervenções procurem técnicos qualificados, e que a indústria da construção se organize, e se especialize nesta área, à semelhança do que faz para outras áreas de actividade, tornando-se mais competitiva, e mais eficaz.

A reabilitação surge então como um importante instrumento para o desenvolvimento sustentável, não só das cidades mas também do próprio mundo em que vivemos, protegendo assim os valores culturais que nos foram deixados pelos nossos antepassados, e contribuindo para uma maior poupança de energia e recursos, sendo também uma importante contribuição para uma mais adequada ocupação do solo.

Ao longo deste trabalho, irão ser abordados diversos aspectos relacionados com a reabilitação urbana, sendo que numa primeira fase, será analisada a situação do parque habitacional português, o seu estado de conservação e demais aspectos de relevo para os capítulos seguintes. Neste capítulo, serão identificados e brevemente explicados, os vários tipos de actuação mais comuns no panorama nacional, no que respeita à temática deste trabalho. Irá também ser discutido o conceito de desenvolvimento sustentável, e em que medida a reabilitação poderá ter uma contribuição significativa para a sua garantia e por fim, serão referidos e caracterizados os vários programas de apoio à reabilitação que vigoraram durante os últimos anos, bem como aqueles que se encontram em vigor neste momento.

No terceiro capítulo, será feita uma abordagem à situação da cidade do Porto, e uma breve caracterização da mesma, para além de se fazer uma análise retrospectiva das políticas de reabilitação das últimas décadas, como forma de se introduzirem convenientemente as actuais políticas de reabilitação, e os mecanismos que as concretizam. Será também feita uma análise à Porto Vivo SRU, enquadramento legal que a suporta, áreas de actuação, etc.

No quarto capítulo, será discutido o caso dos edifícios antigos, outrora afectos à actividade industrial, será feita uma breve caracterização dos mesmos, e posteriormente será debatido o interesse da sua recuperação. Serão abordados os principais problemas que se encontram na sua recuperação, bem como as vantagens que estes apresentam comparativamente a outros tipos de edificado.

Paralelamente, serão caracterizados alguns destes edifícios da cidade do Porto e as intervenções neles realizadas. Será também sumariamente discutida, a sua contribuição para a revitalização da cidade, e para a melhoria da sua imagem.

2

A REABILITAÇÃO URBANA EM PORTUGAL

2.1. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Em Portugal, nas últimas décadas, assistiu-se ao crescimento exponencial do parque habitacional, sendo este crescimento superior a 20%. Este período foi marcado por um grande número de novas construções um pouco por todo o país, sem grande planeamento territorial, e em muitos casos sem as preocupações necessárias para assegurar a qualidade das mesmas, a salvaguarda dos valores patrimoniais existentes e a protecção da natureza. [1]

A elevada taxa de crescimento ao nível do parque habitacional permitiu suprimir uma boa parte das necessidades de alojamento das famílias, porém, em sentido contrário a este crescimento do parque habitacional, assistiu-se a uma progressiva diminuição da natalidade, e a um menor crescimento do número de famílias, o que tem importantes consequências no estado do edificado existente, já que existindo maior oferta de alojamento, e havendo alguma saturação do mercado, a tendência será que muitos edifícios fiquem vazios e, em muitos casos abandonados e sem os necessários cuidados de manutenção, o que contribui para a intensificação da degradação dos mesmos.

Ao contrário de outros países da União Europeia, o parque habitacional em Portugal foi crescendo a um ritmo muito elevado durante quase três décadas, podendo ser considerado como insustentável e acima das necessidades reais da população.

Esta tendência de forte crescimento, inverteu-se nos últimos anos, uma vez que o mercado imobiliário acabou por se tornar saturado, tendo diminuído fortemente a procura por habitação em diversos segmentos de mercado, levando ao consequente reajuste do mesmo.

Se observarmos os censos de 2001 realizados pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos às estatísticas sobre a habitação, podemos verificar que em Portugal, há 27319 famílias que habitam em alojamentos sem condições, tais como barracas, casas rudimentares, ou outros edifícios pouco apropriados para o uso habitacional, há ainda 8178 famílias com residência em hotéis e em convivências, 68299 famílias que dividem a sua habitação com outras famílias, sem poderem ter a sua privacidade, e as condições de conforto desejáveis, e ainda muitas outras situações para as quais é necessário alojamento. [1]

Se somarmos todas estas carências habitacionais, podemos estimar que haja uma necessidade de 176811 habitações, o que seria inferior aos 185509 alojamentos disponíveis no mercado, quer para venda, quer para arrendamento, o que nos levaria a supor, que não existam carências habitacionais no nosso País. [1]

Sabendo que existem cerca de 543777 alojamentos vagos, facilmente poderíamos ser induzidos em erro, pensando que não haveria carências habitacionais, visto que a oferta era perto de três vezes superior às necessidades, podendo pensar-se que seria relativamente acessível encontrar habitação para todas as famílias. [1]

Nada mais errado poderíamos pensar, pois estaríamos a reduzir o problema das carências habitacionais a números, esquecendo a distribuição espacial das famílias carenciadas, e do alojamento disponível.

Por outro lado, há que salientar, que dos 543777 alojamentos vagos, perto de dois terços representam segundas habitações, não estando por isso disponíveis, e a parte restante, perfazendo 185509 alojamentos, está apenas disponível em teoria, pois nesse bolo que são os alojamentos vagos disponíveis, encontram-se tanto as habitações modestas, como habitações de luxo, sendo estas últimas inacessíveis a uma grande parte dos portugueses. [1]

Pese embora tudo o que foi dito, podemos concluir que as carências quantitativas são pequenas, porém se analisarmos qualitativamente este problema, podemos verificar que cerca de 16% dos alojamentos se encontram sobrelotados, e com níveis de conforto abaixo daqueles que seriam exigíveis, havendo 568886 habitações que carecem de pelo menos uma divisão. Ao mesmo tempo, podemos constatar que mais de metade do parque habitacional se encontra sublotado, revelando as profundas assimetrias existentes também a este nível em Portugal. [1]

Se olharmos para as infra-estruturas básicas do edificado, torna-se inquestionável a falta de algumas das mesmas pelo menos nos edifícios mais antigos, ainda que em alguns dos edifícios mais recentes também haja algumas lacunas, que poderiam e deveriam ter sido evitadas atempadamente.

Assim, em habitações construídas antes de 1919 encontram-se perto de 32% das mesmas com carências de pelo menos uma infra-estrutura básica, entre 1919 a 1960 este número diminui para 17%, e desde 1960 até então, ficam-se abaixo de 5% as habitações com falta de pelo menos uma infra-estrutura básica.

Atentando para estes valores, podemos concluir que cerca de 9% das habitações se encontram a necessitar de uma melhoria nas condições que apresentam.

Deste modo, conclui-se que o problema actual, não é tanto a falta de habitação, e consequente necessidade de construção de novas habitações, mas sim, a necessidade de dotar as habitações existentes de melhores condições, intervindo ao nível do conforto das mesmas, infra-estruturas básicas, e evitando a sua degradação física.

De acordo com o INE (ICH), e segundo os dados recolhidos em 2007, o parque habitacional português tem cerca de 3,4 milhões de edifícios de habitação clássica, e 5,6 milhões de fogos (habitação clássica e não clássica), registando uma evolução positiva na ordem de 1% em relação a 2006, contudo, é de salientar, que este valor é o mais baixo crescimento desde o início da década de 90. [1]

Em 2007, foram licenciados cerca de 45mil edifícios, constituindo um decréscimo de 7,4% face a 2006, confirmando a tendência negativa evidenciada desde o ano 2000. [2]

No que respeita aos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, a tendência tem o mesmo sentido, constatando-se o mais baixo valor desde 1994, cifrando-se na ordem de 9,1% abaixo do número de fogos licenciados em 2006. [2]

Relativamente às estatísticas sobre as características do parque habitacional, os dados de 2007 contrariam a tendência anterior, de aumento do número de divisões, ocorrido entre 1998 e 2005, evidenciando um aumento da superfície habitacional das divisões.

Se atentarmos a uma análise por entidade promotora, podemos concluir que as obras da responsabilidade de pessoas singulares continua em diminuição, tendo perdido 1,8% em 2007 face ao anterior resultado. [3] Ao invés, a promoção feita por empresas privadas registou um aumento significativo, representando 56% do total das obras concluídas em Portugal, relegando para outras entidades, onde se inclui também o Estado, uma responsabilidade inferior a 3%, o menor valor de alguma vez observado. [3]

Num cenário cinzento para a indústria da construção e mesmo num panorama de crise, surgem como oportunidade segura, as obras reabilitação (ampliação, alteração, ou reconstrução), tendo em 2007 atingido o maior valor observado nos últimos dez anos, representando 19.5% do total de obras licenciadas. [1]

2.1.1. A IDADE DO PARQUE HABITACIONAL PORTUGUÊS

Se observarmos um pouco daquilo que se passa na Europa, e fizermos a comparação com a situação de Portugal, podemos constatar que o parque habitacional português é caracterizado por ser bastante jovem, sendo constituído na sua maioria por edifícios com menos de 40 anos, sendo que, a título de exemplo, os edifícios com data de construção anterior a 1919 representam apenas 6% do total de edifícios existentes.

Esta situação é muito distinta de outros países, nomeadamente os da Europa central, e países nórdicos, onde uma significativa parte do edificado tem muito mais que meio século, e são caracterizados por uma arquitectura muito particular, estando em boas condições, em boa parte por serem sujeitos a manutenção adequada e a processos de reabilitação (integral ou parcial), com uma frequência que não se verifica em Portugal.

Este facto é ainda mais relevante se tivermos em conta que durante as duas grandes guerras mundiais, uma grande parte das construções existentes na Europa central, foram completamente destruídas, situação a que Portugal escapou incólume.

Poderíamos supor que o facto de existir uma percentagem diminuta de edifícios antigos em Portugal, seria fruto do grande acréscimo de edificações nos últimos anos, diluindo assim o peso dos edifícios antigos, proporcionalmente ao total do edificado, porém não é só isso que acontece.

É sabido que uma grande parte dos portugueses, associa evolução a tudo o que é modernidade, considerando que aquilo que tem um carácter antigo se torna um obstáculo à modernização, não dando a importância devida ao edificado que a história nos deixou. Fruto deste pensamento, muitas demolições foram feitas e uma grande parte do edificado mais antigo foi deixada ao abandono, o que resulta numa enorme diminuição do número de alojamentos ocupados como residência habitual, em edifícios anteriores a 1919. Na década de oitenta, e na década de noventa, assistiu-se a uma perda massiva do parque habitacional construído antes de 1919, tendo sido registada uma perda superior a 80%.

O aumento de alojamentos vagos construídos antes de 1919 é bastante inferior ao “deficit” de alojamentos ocupados registado nas últimas décadas, o que nos leva a concluir que têm sido demolidos em grande escala, ou reconvertidos num uso, não habitacional. [1]

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios, podemos afirmar que de acordo com os censos de 2001, 59% dos edifícios recenseados não apresentam necessidade de reparação, 38% necessitam de reparações, e 3% encontram-se muito degradados, o que, tendo em conta os números do parque

habitacional português, representa quase um milhão de edifícios a necessitar de intervenção, e perto de cem mil, em estado de elevada degradação.

Porém, estes números são claramente subestimados, pois resultam dos dados colectados por inquiridores sem formação específica neste domínio, o que regra geral, leva a uma abordagem menos prudente, por parte dos mesmos. [1]

De igual modo, a avaliação efectuada teve como principal factor de avaliação, a análise exterior dos edifícios, sendo sabido que é uma medida, que apesar de permitir uma estimativa da ordem de grandeza dos problemas, é insuficiente para diagnosticar com exactidão, o nível de degradação que realmente existe.

Na realidade, os valores dos edifícios a necessitar de intervenção, serão bastante superiores, pois muitas das anomalias internas, passam despercebidas, a um olhar feito apenas sobre a fachada do edifício, carecendo de uma observação interna mais pormenorizada.

No que respeita a edifícios antigos, apenas 20% dos edifícios anteriores a 1919 não necessitam de reparações, sendo que mais de um terço do total de edifícios se encontra em elevado estado de degradação e necessita de intervenções profundas.

Quadro 2.1 – Estado de conservação dos edifícios por época de construção (Fonte: INE, censos 2001).

Época de construção	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Elevado estado de degradação
		Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Antes de 1919	20%	25%	22%	18%	15%
Entre 1919 e 1960	33%	31%	20%	11%	5%
Entre 1961 e 1980	59%	27%	10%	3%	1%
Entre 1981 e 1990	76%	18%	4%	1%	0%
Entre 1991 e 2001	88%	9%	2%	1%	0%
Total	59%	22%	10%	5%	3%

Conclui-se deste modo, que a situação do património habitacional histórico é caótica, e deveras preocupante.

O património mais antigo, tem sofrido inúmeros atentados, desde destruição para construção de novas habitações, ao abandono a que frequentemente são deixados, e exposição aos agentes climáticos, que como sabemos são catalisadores da sua degradação. Sobra então uma pequena parte deste edificado que ainda resiste, e continua a cumprir a sua função habitacional. O pouco que resta, encontra-se num estado bastante crítico, e em 40% dos casos, a necessitar de reparações de grande, ou média escala, sendo que 15% se encontra perto da ruína. [1]

2.1.2. REGIME DE OCUPAÇÃO DO EDIFICADO

Aquando da realização dos censos de 2001, verificou-se que em média 71% dos alojamentos se encontravam ocupados sendo residência habitual das famílias, encontrando-se 18% de alojamentos ocupados apenas sazonalmente, e cerca de 11% estavam desocupados a tempo inteiro. Porém, se tivermos em conta apenas os edifícios anteriores a 1960, constatamos que a percentagem de edifícios vagos cresce significativamente, chegando a ser de 24% para edifícios construídos até 1919, o que revela claramente uma das causas para o mau estado do edificado antigo em Portugal. [1]

Quadro 2.2 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos por época de construção (Fonte: INE, censos 2001).

Época de construção	Residência habitual	Uso sazonal	Vagos
Antes de 1919	61%	15%	24%
Entre 1919 e 1960	68%	15%	16%
Entre 1961 e 1980	76%	16%	7%
Entre 1981 e 1990	71%	23%	6%
Entre 1991 e 2001	67%	21%	12%
Total	71%	18%	11%

No que respeita à construção mais recente, é de salientar o carácter sazonal de uma boa parte da mesma, chegando a ter valores na ordem de 25%, o que indicia o aumento do nível de vida de muitas famílias, em especial da classe média, e revela também um maior e mais fácil acesso ao crédito, que se verificou nos últimos anos.

Com as facilidades de acesso ao crédito e subida do nível de vida da maioria das pessoas nas últimas décadas, em especial após a adesão à União Europeia, agravou-se ainda mais a tendência de decréscimo do mercado do arrendamento, sendo que, de entre os alojamentos construídos entre 1991 e 2001, apenas 11% estavam destinados ao arrendamento, valor este muito inferior aos cerca de 35% verificados antes de 1960.

No sentido inverso, a percentagem de alojamentos ocupados como residência habitual, pelo próprio proprietário aumentou, tendo crescido perto de 15% nas últimas duas décadas, sendo que comparativamente a 1919, os números actuais são quase 30% superiores.

Se olharmos para o que se passa um pouco por toda a Europa, podemos constatar que o mercado de arrendamento é muito mais activo, e com uma expressão bastante maior, chegando a representar 32% do total dos alojamentos com ocupação como residência habitual. Contrariamente, a percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário é bastante inferior ao que se verifica em Portugal, sendo a diferença perto de vinte cinco pontos percentuais, o que revela algumas diferenças culturais e a maneira distinta como as pessoas vêem a questão residencial, a importância da habitação própria na sua vida e consequente grau de prioridade na mesma.

No que respeita à entidade proprietária, as estatísticas revelam que os alojamentos ocupados por terceiros, se encontram em piores condições que aqueles que são ocupados pelo respectivo

proprietário, encontrando-se num estado de degradação mais elevado e a necessitar de mais, e maiores intervenções, o que indicia desde já, as dificuldades existentes no sector do arrendamento.

Quadro 2.3 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o estado de conservação dos edifícios, e pela entidade proprietária dos mesmos. (Fonte: Guião Técnico Reabilitação habitacional)

Entidade proprietária	Alojamentos sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Elevado estado de degradação
		Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Ocupante proprietário	67,60%	21,40%	7,30%	2,70%	1,00%
Familiar	54,90%	26,70%	11,30%	4,80%	2,30%
Particular ou empresa privada	44,60%	29,60%	15,00%	7,20%	3,60%
Estado, instituições públicas	42,40%	31,70%	16,10%	6,80%	2,90%
Empresas públicas	44,80%	30,00%	16,10%	6,00%	3,00%
Autarquias	43,80%	29,40%	17,10%	6,20%	3,50%
Cooperativas de habitação	56,90%	24,60%	10,80%	6,10%	1,50%

Como vemos, há uma correlação bastante evidente, entre o estado de degradação do património, e o arrendamento, o que em parte é explicado pelo comportamento das pessoas perante aquilo que não é seu, sendo este hábito desde há muito conhecido, e uma das razões pela qual tantos conflitos existem entre arrendatários e os proprietários dos imóveis onde estes residem.

2.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E ESCALÕES DE RENDA

O estado de conservação dos edifícios, encontra-se estritamente relacionado com os escalões de renda dos alojamentos, sendo por isso indispensável conhecer o panorama existente, para que se possam retirar as devidas conclusões.

Em Portugal, durante muitos anos as rendas foram congeladas, não acompanhando a subida do nível de vida dos portugueses, nem tão pouco a inflação anual, e por conseguinte as rendas tornaram-se injustificadamente baixas, não reflectindo o valor do alojamento, nem o conjunto de benefícios que neles viver constitui.

Analisando a situação portuguesa constata-se que 35% dos alojamentos arrendados, apresentam valores de renda inferiores a 35€ e que 60% dos alojamentos, apresentam rendas inferiores a 100€, o que confirma o que foi dito no paragrafo anterior. [1]

A idade dos edifícios está também intimamente ligada ao valor da renda a pagar, sendo que os alojamentos mais antigos são aqueles onde predominam as rendas dos escalões mais baixos, contrariamente aos mais recentes, onde as rendas são mais elevadas. A título de exemplo, 57% dos edifícios anteriores a 1919 apresentam rendas inferiores a 35€, diminuindo esta percentagem para 19%

para os edifícios construídos na década de 90. É de notar, que apenas nos edifícios construídos a partir de 1981, o escalão de renda predominante deixa de ser o mais baixo, passando a dominar o escalão de renda entre os 200 e 400 euros.

Existe uma estreita relação entre os escalões de renda e o estado de degradação dos alojamentos, sendo claramente os edifícios mais degradados, aqueles que tem rendas mais baixas.

Da mesma forma, a percentagem de edifícios que necessitam de intervenções profundas é bastante maior nos edifícios cujas rendas pertencem aos escalões mais baixos, sendo que nos edifícios com rendas mais elevadas, o nível de intervenção necessário é maioritariamente ao nível das pequenas reparações.

Todos estes factos apontam para a importância do valor das rendas, na conservação do edifício, sendo as baixas rendas, uma das principais razões para a degradação a que se assiste um pouco por todo o país, e em especial nas zonas históricas das cidades, caracterizadas pelo grande número de edifícios antigos, bem como pela predominância do regime de arrendamento.

Em Portugal o apoio do estado à aquisição de casa própria tem sido privilegiado em relação ao apoio ao arrendamento. Em 1992 o apoio à aquisição de habitação própria representava 87% dos apoios disponibilizados para a habitação, sendo que até 1997 esse apoio perdeu peso, cifrando-se em 74%. No entanto, a partir de 1997 até 2002, o apoio à aquisição aumentou até 81%, representando o apoio ao arrendamento, os restantes 19%. Na década de 90 o peso de alojamentos arrendados diminuiu de 28% para 21%. [4]

Nos últimos anos, tem sido feito um esforço significativo para alterar as tendências até então verificadas, sendo que a 27 de Fevereiro foi aprovado o novo regime de arrendamento urbano pela lei nº6/2006, o NRAU, tendo como objectivo a actualização gradual das rendas antigas, assim como a minimização de conflitos entre as partes e a criação de mecanismos para a sua resolução. A lei entrou em vigor a 28 de Junho de 2006 e diz respeito a todos os contratos de arrendamento, tanto os que estão em vigor como os que venham a ser celebrados no futuro.

Os contratos que podem ter as rendas actualizadas são aqueles que tenham sido celebrados anteriormente a 15 de Outubro de 1990 (data do decreto de lei nº 321-B/90), para o caso de que sejam habitacionais e o estado de conservação do edifício não seja mau ou péssimo, ou antes de 30 de Setembro de 1995 (data do decreto de lei nº 257/95) caso sejam não habitacionais. Os aumentos de renda estão condicionados à avaliação fiscal do imóvel e do seu nível de conservação. A renda actualizada corresponde a 4% do valor fiscal do imóvel multiplicado por um coeficiente de conservação dependente do estado de conservação do imóvel. A nível de cessação de contratos, o senhorio continua a só poder terminar o contrato em caso de incumprimento do inquilino, ou caso necessite do imóvel para habitação própria. Quando o estado de conservação do edifício é inferior a médio o inquilino pode intimar o senhorio a proceder a obras, e caso o senhorio não aceite, o inquilino pode solicitar à câmara a realização de obras coercivas, realizar as obras ele próprio ou ainda adquirir o locado pelo valor da avaliação fiscal. A nova lei também permite que a actualização da renda seja gradual, variando entre os 2 e os 10 anos, dependendo de o arrendamento ser habitacional ou não habitacional e da idade, da situação económica e do grau de incapacidade do inquilino.

Esta lei do arrendamento procura ir de encontro às necessidades socioeconómicas actuais e aumentar a justiça nas relações senhorio-inquilino. Há uma intenção clara de tentar corrigir mecanismos associados ao arrendamento que levaram à degradação do edifício e aparentemente este regulamento leva a uma maior agilização de processos. No entanto, estes benefícios não deverão ser suficientes para gerar uma aposta clara por parte de grupos privados no mercado de arrendamento habitacional.

No entanto, este programa não teve uma grande adesão, sendo os resultados obtidos muito inferiores aos desejados, mantendo-se praticamente inalterada a situação existente antes da sua criação.

Foi também criada a iniciativa Porta 65 com a missão de promover o dinamismo no mercado de arrendamento, através do apoio a soluções de arrendamento com vocação social que favoreçam a mobilidade residencial, cabendo ao IHRU assegurar a eficácia de gestão, assim como promover a intervenção concertada do Estado, autarquias e outras entidades, públicas, privadas ou cooperativas. Esta iniciativa teve particular impacto no meio jovem, sendo que a procura foi bastante grande, no entanto vários entraves foram encontrados, dando origem a várias alterações, esperando-se nos próximos anos resultados mais animadores para esta iniciativa. [4]

2.2. O SECTOR DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS

Em Portugal a actividade da construção é bastante diversificada, operando nos variados sectores do mercado e representa 5,6% do Produto Interno Bruto (PIB) e cerca de 11% do emprego, estando actualmente a sofrer as consequências de uma conjuntura económica desfavorável, sem precedentes e cujo fim, é ainda uma incógnita. [5]

O investimento feito na construção nos últimos cinco anos foi cada vez menor, seguindo uma tendência decrescente, traduzindo-se numa variação de mais de 3% em relação a 2002, passando de 53.6% em 2002 para 49,9% em 2007. [5]

Seguindo esta tendência negativa da construção civil, também o valor acrescentado bruto (VAB) tem vindo a decrescer nos últimos anos, tendo perdido 1.3 pontos percentuais, entre 2002 e 2007. [1]

Este comportamento negativo do sector da construção tem influências claras na evolução do PIB e constitui um dos factores de maior influência na evolução da economia portuguesa, principalmente quando comparado com os nossos principais parceiros económicos.

Segundo os dados Euroconstruct de 2003, a construção de edifícios de habitação, constituiu 46% do total da produção sendo o mais importante segmento de actividade, logo seguido pela construção de obras de engenharia que representou uma fatia de 28%.

A construção de edifícios não residenciais foi o terceiro segmento mais produtivo, com 20% do total, cabendo á reabilitação de edifícios, apenas a módica parcela de 6% da produção total, sendo o segmento com menos relevância para o sector da construção.

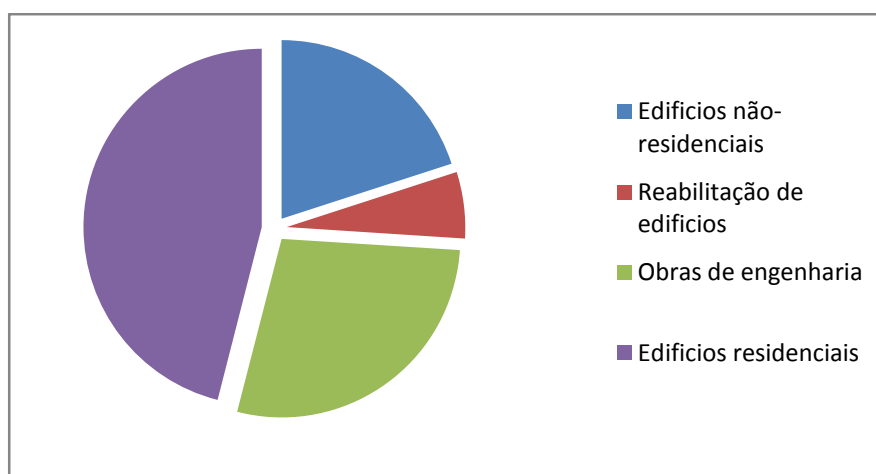


Figura 2.1 – Produtividade dos segmentos por sector de actividade da construção. Fonte: Euroconstruct2003.

Apesar da parcela de 6% que representa a reabilitação de edifícios poder estar subestimada devido ao método de recolha de dados¹, é sensato pensar que esse valor é representativo da ordem de grandeza da realidade deste segmento nos últimos anos face aos outros segmentos do sector da construção.

A actividade da reabilitação de edifícios habitacionais tem um peso diminuto em Portugal, sendo Portugal um dos países da União Europeia onde menor importância tem a reabilitação, comparativamente a outros segmentos.

Na União Europeia, a produção deste segmento corresponde em média a 37%, e chega a ultrapassar os 40% na Suécia, Itália, França, Noruega e Reino Unido, sendo na grande maioria dos países europeus, o segmento mais dinâmico e produtivo, e onde maior crescimento se registou das ultimas décadas.

Quadro 2.4 – Estrutura do sector da construção na U.E 2002 Fonte: euroconstruct2003

Países	Edifícios			Obras de engenharia
	Construção Nova		Reabilitação	
	Residencial	Não residencial		
Áustria	28,0%	19,0%	29,0%	23,0%
Bélgica	18,0%	25,0%	38,0%	19,0%
Dinamarca	16,0%	21,0%	31,0%	31,0%
Finlândia	19,0%	28,0%	34,0%	19,0%
França	20,0%	16,0%	43,0%	21,0%
Alemanha	27,0%	17,0%	39,0%	16,0%
Irlanda	41,0%	18,0%	19,0%	22,0%
Itália	18,0%	16,0%	44,0%	22,0%
Holanda	20,0%	17,0%	38,0%	25,0%
Noruega	18,0%	23,0%	40,0%	19,0%
Portugal	46,0%	20,0%	6,0%	28,0%
Espanha	32,0%	13,0%	23,0%	32,0%
Suécia	12,0%	12,0%	49,0%	27,0%
Suíça	29,0%	15,0%	25,0%	31,0%
Reino unido	14,0%	30,0%	40,0%	15,0%

Portugal está claramente atrás no que diz respeito à reabilitação; Para isso contribuíram vários factores, tais como:

- Grandes migrações para o litoral e grandes cidades, que não potenciam o investimento na reabilitação;

¹ Os dados do INE, são referentes apenas às obras licenciadas, não sendo contabilizadas algumas obras que certamente decorrem sem o devido pedido para licenciamento.

- Estrangulamento do mercado do arrendamento;
- Facilidade crescente do acesso ao crédito, e consequentemente maior facilidade em adquirir novas habitações;
- Descida das taxas de juro, potenciando a compra de novas habitações;
- Pouca abertura da população para a reabilitação, sendo esta vista como algo muito dispendioso, e em que o resultado final é de qualidade bastante inferior à construção nova;
- Falta de especialização das empresas do sector, para fazer frente aos desafios que a reabilitação exige;
- Maior investimento do Estado no apoio à aquisição de habitação, e consequente esquecimento da reabilitação durante muitos anos.

Apesar nos valores demasiado baixos no que respeita à reabilitação, Portugal está desde há uns anos a esta parte, a fazer um esforço significativo para inverter esta tendência e dar uma nova vida a este segmento. Apesar de ainda pouco se reabilitar, a necessidade de o fazer é cada vez maior e de carácter mais urgente, sendo que devido à exposição às condições climatéricas e à falta de manutenção adequada de uma grande parte do edificado português, as necessidades serão cada vez maiores e existirá sempre um “deficit” bastante grande nesta área.

2.3. O PORQUÊ DA NECESSIDADE DE REABILITAR

Como vimos anteriormente, uma grande parte do parque habitacional português, encontra-se em más condições, não satisfazendo as condições que dele se exigem para a satisfação dos habitantes.

Em muitos casos, o estado de degradação dos edifícios é tal, que quem neles habita, corre sérios riscos, encontrando-se bastantes edifícios em eminente ruína. Noutros casos, há problemas sérios em algumas das infra-estruturas, sendo em muitos casos desadequadas às exigências dos tempos modernos, ou não se encontrando a funcionar, verificando-se em algumas situações, a ausência das mais importantes infra-estruturas básicas, sem as quais não é possível viver aceitavelmente, segundo os actuais padrões de conforto e salubridade.

Por outro lado, a organização de uma habitação nos dias de hoje é muito diferente daquela que era comum há algumas décadas atrás, havendo em muitos casos, que proceder a alterações, de maneira a satisfazer quem lá habita ou vai habitar.

Atendendo a que hoje em dia é imperativo que uma habitação para além de ser um local onde as pessoas passam uma boa parte do seu tempo, constitua também um local seguro e com todas as garantias para quem lá habita, é necessário reavaliar cuidadosamente os alojamentos mais antigos, de forma a definir a melhor maneira de actuar, para garantir o cumprimento das mais básicas condições de segurança.

A nível de segurança contra incêndio, exigências térmicas, acústicas e demais compromissos que devem ser acautelados, muito há a fazer em quase todas os alojamentos antigos, e só por este aspecto já seria importante pensar na sua reabilitação, como maneira de os dotar de todas as garantias exigíveis nos tempos modernos. Porém num tão grande conjunto de necessidades e motivações para que se reabilite, estes factores acabam por ser deixados para segundo plano, sendo em muitos casos, necessário reabilitar, apenas para evitar a total destruição do edificado.

A reabilitação do edificado, representa portanto uma prioridade no panorama nacional, pois para além de constituir uma alternativa consistente à construção nova, é incomparavelmente uma melhor solução no que respeita às questões ambientais e de sustentabilidade de recursos, permitindo uma maior

economia de recursos não renováveis, para além de salvaguardar o território, de uma ocupação extensiva por ocupação de novas edificações. É também, a melhor maneira de garantir uma continuidade entre o passado e o presente das cidades, contribuindo para a preservação dos valores histórico-culturais, tão importantes para a afirmação de cada cidade, perante o país e o mundo.

A reabilitação é incontornavelmente uma boa alternativa, sendo também vantajosa no que diz respeito a encargos com licenças e taxas camarárias, sendo que em alguns casos, proporciona melhores condições de acesso ao crédito, o que é deveras importante, em especial para aqueles que estão em início de vida activa.

A reabilitação constitui também, um forte impulso para a revitalização das cidades e dinamização de toda uma economia, desde há muito adormecida. Melhorando o património existente, e salvaguardando os valores culturais herdados do passado, criam-se condições para que haja uma maior competitividade e um melhor desempenho económico das cidades, para além de se aumentar a capacidade das mesmas, sem ocupar os poucos espaços verdes existentes nas cidades ou outros espaços afectos a outras actividades.

Em suma, a reabilitação assume-se como o caminho a seguir, pois tem inúmeras vantagens a nível ambiental bem como a nível socioeconómico e histórico-cultural. Contudo, nem tudo são vantagens, existindo também aspectos negativos, que serão discutidos no próximo ponto.

2.4. CONSTRANGIMENTOS DOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO

Como não podia deixar de ser, nem tudo são vantagens no processo de reabilitação.

A reabilitação é uma actividade em expansão e, embora seja algo com uma existência bastante antiga, só foi generalizada à grande maioria dos edifícios nas últimas décadas. Assim, facilmente se compreende que é uma actividade onde o factor experiência é limitado e onde “know-how” não se encontra difundido por todos os intervenientes, tornando cada especificidade desta actividade num desafio constante para as partes envolvidas, e um risco acrescido para o sucesso das operações.

Por outro lado, uma grande parte dos edifícios a reabilitar foram construídos segundo técnicas pouco comuns na actualidade, onde foram usados materiais que hoje estão em desuso, ou descontinuados, e sobre os quais existe um grande número de incógnitas, no que respeita às suas características.

Devido ao elevado grau de especificidade, é necessário recorrer a técnicos especializados para cada área de intervenção, o que torna moroso e bastante dispendioso todo o trabalho realizado na fase de projecto e acompanhamento de obra, até porque o mercado tem pouca oferta de técnicos qualificados nesta área e é impossível sistematizar a forma de actuar, pois cada edifício constitui uma situação especial, e merecedora de toda a atenção, não podendo os técnicos descurar este elevado grau de especificidade, nem o carácter singular de cada intervenção. A fase de projecto é da máxima importância, sendo um bom projecto de reabilitação meio caminho para a garantia de sucesso de uma intervenção, devendo precaver as possíveis dificuldades que possam surgir em fase de obra.

Como é sabido, existem bastantes dificuldades em encontrar materiais que cumpram as exigências da legislação em vigor, e que ao mesmo tempo, sejam compatíveis com o que é característico de um edifício antigo, e alterando o menos possível o aspecto do mesmo. Em muitos casos, os materiais necessários são escassos, e atingem preços proibitivos, o que constitui um importante obstáculo a todo o processo de reabilitação.

Recorrendo a novos materiais, e a novos tipos de construção, altera-se parte daquilo que era o edifício no seu passado, sendo que, em casos onde a construção do mesmo seja um marco vivo, e um bom

exemplo daquilo que eram as técnicas construtivas da época de construção do edifício em questão, devem ser preservadas também estas características, o que compreensivelmente acarreta custos elevados.

A questão da viabilidade económica é sem dúvida um dos mais importantes factores para a preferência pela construção nova, uma vez que (e exceptuando casos pontuais), as vantagens económicas da reabilitação estão dependentes da escala da intervenção.

Em grande parte do património que se reabilita, é necessário proceder ao realojamento provisório dos habitantes, o que para além do desconforto, acarreta também importantes custos.

Como todas as construções, a reabilitação de um edifício tem de obedecer aos regulamentos em vigor, o que por vezes se torna difícil, em virtude da grande diferença que existe entre aquilo que era a construção antiga, e o que são as exigências actuais, sendo a importante inflexibilidade a que este tipo de intervenção está sujeita, uma dificuldade extra na concretização de todas as tarefas necessárias para o cumprimento das exigências impostas pela legislação.

Devido ao carácter recente da importância da reabilitação do edificado, existem poucas empresas especializadas nesta área, o que acaba por condicionar a oferta, e consequentemente faz com que as empresas mais capacitadas para estes trabalhos, tenham um pequeno monopólio, prejudicial para quem promove a reabilitação, ficando assim o promotor sujeito às condições que as empresas oferecem, sem ter grande alternativa de escolha.

Se compararmos os orçamentos de uma construção nova e de uma obra de reabilitação, com o preço final da empreitada, facilmente verificamos que a diferença é muito maior nos processos de reabilitação, o que é compreensível face à especificidade e imprevisibilidade de uma boa parte das tarefas e daquilo que se vai encontrar em obra, porém isso acaba por ser também um condicionalismo negativo deste tipo de trabalhos.

Por fim, é de salientar que nos centros históricos a reabilitação dos edifícios está de certa forma condicionada por aquilo que se entende ser a melhor maneira de reabilitar, normalmente estipulada pelas sociedades de reabilitação urbana ou entidades semelhantes, nem sempre indo de encontro com aquilo que os proprietários pretendem, tornando-se assim, em alguns casos em mais uma adversidade para este processo.

2.5. A REABILITAÇÃO ALIADA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Durante a maior parte da existência humana, frequentemente se descuraram as preocupações com o ambiente e com os impactos das acções humanas sobre o planeta. Como consequência directa deste desmazelo, nos últimos anos assistimos a grandes alterações climáticas e violentas manifestações da natureza, cada vez mais frequentes e devastadoras, obrigando-nos a pensar e a agir de maneira a podermos controlar essa situação, ou pelo menos fazer com que esta escalada de efeitos adversos, se mantenha dentro do que é “aceitável”, caso contrário, para além de sofrermos todos estes efeitos adversos e indesejáveis no presente e futuro próximo, ainda corremos o risco de deixar uma herança demasiado negra às gerações futuras.

Face às ocorrências das últimas duas décadas, as alterações climáticas passaram a ser objecto de estudo de um grande número de pessoas e entidades, tendo-se chegado a conclusões dramáticas sobre o efeito que o homem tem sobre o planeta, e mais que nunca, a correlação entre a acção humana e as alterações climáticas tornou-se evidente.

A partir dos primeiros estudos e conclusões dos mesmos, um pouco por todo o mundo se começou a ter preocupações no sentido de inverter a situação que até há bem poucos anos caracterizava a maneira de estar da generalidade da humanidade, tendo surgido o conceito de desenvolvimento sustentável, como sendo o *“desenvolvimento que permite a satisfação das necessidades da geração actual, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações vindouras”*. [5]

O desenvolvimento sustentável resulta então do reflexo da consciencialização da humanidade para a problemática central deste tema. O desenvolvimento, nas suas mais variadas vertentes, depende da sustentabilidade dos recursos, e se nada for feito, fica seriamente comprometido.

Este conceito foi alargado a todas as actividades caracterizadas por terem um forte impacto no meio ambiente, tendo-se assistido a partir da década de oitenta, a uma preocupação adicional na protecção dos recursos, intervindo-se a vários níveis, desde a agricultura ao planeamento do território, tendo sido desenvolvidas políticas de protecção dos solos, zonas florestais entre outras, claramente necessárias e que conceptualmente, são a resposta a alguns problemas que desde há muito, necessitavam de ser resolvidos, a fim de inverter a situação de total desrespeito para com o ambiente e recursos naturais verificada até então.

No parágrafo anterior, foi referido que as políticas desenvolvidas a partir dos anos 80 seriam conceptualmente a resposta a diversos problemas, pois em boa verdade, muitas delas ficaram aquém do esperado, sendo em muitos casos demasiado brandas e insuficientes para que produzissem resultados palpáveis, e claramente visíveis.

É por todos reconhecida a importância que a protecção e valorização das paisagens culturais e da paisagem em geral têm na preservação da identidade cultural das comunidades locais e na continuidade das tradições que lhe estão associadas, sendo importantes maneiras de promover a coesão social e de garantir uma maior intimidade entre o território e a população que nele habita.

Porém, e face às exigências actuais, e a diversas intervenções da humanidade sobre o território e o meio ambiente, temos assistido a uma grande pressão do homem sobre o ambiente, transformando a paisagem, em muitos casos, de forma irreversível.

Por tudo isto, surge então a necessidade de adoptar novas estratégias para integrar a gestão do território, da sua evolução, e da sua preservação no âmbito de uma política mais alargada, extensiva a toda a paisagem através de uma protecção unificada dos interesses culturais, ecológicos, estéticos e socioeconómicos do território. [6]

No que respeita à organização territorial e à intervenção sobre o património, evidencia-se a necessidade de reabilitar como alternativa sólida à construção nova, permitindo assim a satisfação de muitos princípios necessários para a conservação dos recursos e ao mesmo tempo, garantindo as necessidades das gerações actuais e das gerações vindouras.

Ora, atentando ao que anteriormente se disse sobre o que era o “desenvolvimento sustentável” e o que é a reabilitação de edifícios, facilmente poderemos constatar a sua afinidade, pois a reabilitação acaba por ser uma forma de actuar, que garante o desenvolvimento sustentável, optimizando os recursos, recorrendo frequentemente à utilização dos recursos já aplicados no passado, e acrescentando novos recursos, numa quantidade consideravelmente menor que em outras actuações alternativas, nomeadamente a construção nova.

Por outro lado, não são somente os recursos as preocupações actuais, sendo particularmente importante para o desenvolvimento sustentável, a integração social, pois só assim é passível de existir um ambiente de harmonia entre os cidadãos.

Em Portugal, uma importante percentagem da população vive em condições abaixo dos níveis mínimos tidos como aceitáveis, principalmente em áreas urbanas desfavorecidas, construídas para resolver as carências habitacionais e os problemas do imediato, sem preocupações com a estética, limitando-se a cumprir as necessidades funcionais básicas exigíveis aquando da sua construção. Lado a lado com as áreas urbanas degradadas, normalmente andam classes sociais desfavorecidas, onde grande parte das pessoas se encontra no desemprego, e dependentes do apoio estatal. Esta situação acarreta diversas consequências, sendo vulgar encontrar pessoas deprimidas, desanimadas e com baixas expectativas de vida, pelo que esta situação acaba por em muitos casos por ser geradora de criminalidade, isolamento, e contribuir para a falta de coesão social.

Para bem de toda a sociedade e para a harmonia social entre as várias classes, é pois importante proceder à reabilitação destas áreas, integrando a população nos processos de tomada de decisão, para que deste modo se crie um clima de confiança entre os intervenientes, promovendo a promoção social das classes mais desfavorecidas. Com isto, para além de se eliminarem vários fenómenos sociais negativos, consegue-se valorizar em diversos aspectos as áreas onde é feita a intervenção, criando-se assim mais-valias, para atrair população para a própria zona e zonas envolventes, dando nova vida a estas zonas, e contribuindo para a diminuição da tendência crescente de expansão verificada durante o último meio século e consequente perda de identidade das cidades, e da cidadania.

Estamos então em condições de afirmar que a reabilitação urbana é uma prioridade actual, e deverá sê-lo ainda mais no futuro, em oposição à construção nova e ocupação do território pela mesma, e ao abrigo do conceito de desenvolvimento sustentável, a reabilitação deve garantir o respeito pela natureza, carácter, história e tradição cultural do património, para além de respeitar a escala daquilo que é objecto de reabilitação. Desta forma, para além da criação de atractividade para os locais, ou residentes nas zonas limítrofes, criam-se também mais e melhores condições para o turismo, actividade cada vez mais importante para o país e que constitui uma alternativa bastante válida para uma boa parte da população, e que, após a revitalização destes espaços, pode encontrar no turismo, uma saída para a sua precariedade.

A nível Europeu, a coesão social e territorial passou a ser uma prioridade a partir do ano 2000, tentando-se deste modo, atenuar as diferenças entre os vários países da União, em especial entre aqueles que aderiram recentemente e os que já se encontravam na União Europeia. Para o efeito, foram definidos princípios de desenvolvimento sustentável, orientadores das políticas de intervenção nos vários estados membros e que posteriormente foram transpostos para os diversos estados membros, à semelhança do que acontece hoje em Portugal.

Como vimos, a sustentabilidade dos recursos, está intimamente ligada a políticas que favorecem a reabilitação do edificado e, a um nível mais alargado, das cidades.

As cidades históricas são importantes referências para as regiões onde se inserem, representando um centro de vida cultural, um marco histórico e ao mesmo tempo representam um importante contributo para a identidade de uma região. São elas que atraem milhares de visitantes, contribuindo para a economia local e nacional e, numa escala mais alargada, da Europa.

Deste modo, é lógico o dever existente em proteger o seu carácter histórico, pois constitui um importante contributo para a economia da região, criando emprego e ajudando a promover a coesão social e resolver alguns dos problemas mais característicos destas cidades.

2.6. A CARTA DE LEIPZIG

As cidades europeias, constituem um património histórico, económico, social e cultural muito diversificado, de valor inestimável e praticamente insubstituível. De forma a protegê-las, e no seguimento de acordos estabelecidos com o Programa de Acção de Lille em 2000, o Urban Acquis de Roterdão em 2004 e o acordo de Bristol em 2006, os responsáveis pelo desenvolvimento urbano da União Europeia chegaram a um acordo sobre princípios e estratégias comuns, no sentido de conseguir uma melhor integração das dimensões económica, social e ambiental nas políticas urbanas. [7]

Esse acordo foi materializado na Carta de Leipzig para as Cidades Europeias Sustentáveis adoptada em 2007, tendo-se estabelecido um conjunto de linhas orientadoras para o desenvolvimento de políticas integradas de desenvolvimento urbano, susceptíveis de serem aplicadas não só nas áreas urbanas económica e socialmente deprimidas, como nas cidades consideradas como um todo, tendo em vista o seu renascimento.

De Leipzig surgiram importantes recomendações para a elaboração de estratégias de acção com vista à melhoria da competitividade das cidades europeias:

- Criação e preservação de espaços públicos de qualidade.
- Modernização das redes de infra-estruturas e melhoria da eficiência energética.
- Políticas activas em matéria de inovação e educação.
- Dar particular atenção aos bairros carenciados no contexto da cidade.
- Prosseguir com as estratégias para melhorar o ambiente físico.
- Reforçar a economia local e a política local de mercado de trabalho.
- Adoptar políticas activas em matéria de educação e de formação de crianças e jovens, em especial nas zonas mais carenciadas.
- Promover transportes urbanos eficientes e a preço razoável.

Este conjunto de recomendações constitui como que um agrupamento daquilo que tem vindo a ser feito um pouco por todos os estados membros, embora nesta carta seja estendido a um nível mais alargado, visando uma maior interligação das cidades de cada país e dos diversos estados membros. O reconhecimento da importância que as cidades representam no presente para a sustentabilidade da Europa, veio permitir que se usassem os fundos estruturais europeus em grandes programas de desenvolvimento integrado (tais como o JESSICA), podendo estes ser usados localmente, para garantir a qualidade e a sustentabilidade global do ambiente urbano. Estes fundos vêm permitir novas oportunidades, para além de permitirem aumentar a eficácia das fontes de financiamento nacionais e europeias tradicionais, representando uma mais-valia para as cidades.

2.7. INICIATIVAS ACTUAIS PARA A PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

No actual panorama da União, vigora a iniciativa JESSICA (Joint European Support for sustainable Investment in City Areas), sendo uma iniciativa promovida conjuntamente pela Comissão de Cooperação com o Banco Europeu de Investimentos e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, com o objectivo de fomentar o investimento em áreas urbanas de forma sustentada, permitindo aos vários estados membros, a criação de fundos de desenvolvimento urbano (fundo vocacionado para o investimento em parcerias público-privadas e noutros projectos inscritos num plano integrado de desenvolvimento) destinados ao apoio da reabilitação urbana. [7]

A iniciativa JESSICA estende-se às diversas áreas que a revitalização urbana pode exigir, tendo em conta a sustentabilidade das actuações e por isso destina-se não só à reabilitação urbana, mas também ao controlo dos problemas ambientais, segurança e coesão social, o que mais não é que o estabelecimento dos princípios da actual política urbana europeia, que tem na recuperação dos centros urbanos, a sua principal meta.

Para poderem recorrer aos recursos do JESSICA, os Estados-Membros devem incluir a componente urbana dos seus programas operacionais, assim como, preferencialmente, uma declaração sobre a possibilidade de recurso ao JESSICA para a realização dessa componente. De seguida, devem decidir qual a proporção dos respectivos fundos estruturais que pretendem que seja aplicada no âmbito de JESSICA. É importante realçar que o JESSICA não é uma nova fonte de financiamento, mas sim uma nova forma de utilizar as dotações dos Fundos Estruturais para apoiar projectos de desenvolvimento urbano [7].

Assim, podem ser financiados pelo JESSICA vários projectos, desde que façam parte daquilo que se denomina “plano integrado de desenvolvimento sustentável”, e que consiste num conjunto de medidas interdependentes com o objectivo de recuperar e melhorar as condições económicas, materiais, sociais e ambientais de uma cidade ou de uma zona da mesma.

O termo principal deste processo é “integração”, e corresponde à interligação de todas as políticas, projectos e propostas, de maneira tornar possíveis sinergias que permitam que o impacto do plano integrado, seja globalmente superior à soma do resultado obtido pela concretização individual de cada elemento.

Podem ser do âmbito do JESSICA todos os projectos que cumpram as condições deste programa, e que pertençam aos seguintes domínios:

- Infra-estruturas urbanas nos sectores dos transportes, água, saneamento, energia etc;
- Componentes do património histórico ou cultural;
- Requalificação de zonas urbanas abandonadas, incluindo a sua limpeza e descontaminação;
- Espaços para escritórios, destinados a PME e sectores informático e de I&D;
- Edifícios universitários;
- Melhoria da eficiência energética. [7]

Como podemos ver, praticamente tudo o que está relacionado com a temática da reabilitação pode ser objecto de candidatura ao JESSICA, sendo este programa uma importante iniciativa, para promover a reabilitação e revitalização urbana.

As grandes vantagens deste programa são a reciclagem de recursos, a flexibilidade que este programa proporciona, a competência e criatividade do sector bancário e do sector privado responsáveis por este programa, e da qual podem beneficiar os estados membros e os municípios, além do efeito catalisador que este programa pode ter na mobilização de novos investimentos por parte do sector privado.

Através da iniciativa JESSICA, as SRU podem aceder ao financiamento para os seus projectos, desde que cumpram os requisitos predefinidos no âmbito deste programa, podendo este constituir uma importante ajuda para estas sociedades.

2.8. CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES MAIS COMUNS

Actualmente, a organização dos espaços numa habitação é muito diferente daquela que era característica há apenas algumas décadas atrás, assim sendo, as intervenções de recuperação e

beneficiação dos edifícios antigos são, em muitos casos, um desafio para os projectistas, uma vez que fica a seu cargo a procura de soluções que sejam compatíveis com a preservação da identidade do edifício alvo de reabilitação e ao mesmo tempo que sirvam os interesses dos futuros ocupantes.

Neste sentido, e face às situações que tipicamente caracterizam as habitações do Centro Histórico e Baixa portuense, que à semelhança do que acontece noutras cidades como Lisboa e Coimbra, apresentam pouco espaço interior e uma compartimentação desadequada ao presente, é necessário proceder a várias modificações, tais como:

- Criação ou ampliação de instalações sanitárias para adequar os fogos às actuais exigências de salubridade e higiene;
- Criação de espaços para tratamentos de roupas – este tipo de espaços não eram comuns nas habitações antigas, uma vez que esse tipo de tarefas era realizado no espaço público;
- Aumento das áreas das cozinhas, salas de estar e arrecadações – com o acesso ao crédito e melhoria geral das condições de vida, a população passou a ter acesso a uma panóplia de electrodomésticos, e equipamentos lúdicos que outrora estavam indisponíveis, surgindo portanto a necessidade de mais espaço interior em divisões que outrora eram mais diminutas;
- Alterações tipológicas – a estrutura familiar foi progressivamente sendo alterada, sendo que no passado as famílias extensas eram a regra e hoje são a excepção, sendo que actualmente o mais usual são as famílias com estrutura conjugal, com menos elementos. Há portanto consequências imediatas com esta mudança familiar, ao nível do número de divisões, havendo necessidade de em alguns casos, proceder às devidas alterações tipológicas;
- Necessidade de divisões para trabalho – no passado, eram poucas as pessoas que realizavam o seu trabalho a partir de casa, no entanto no presente, e em virtude da evolução tecnológica são cada vez mais as pessoas que trabalham a partir de casa, necessitando portanto de uma divisão específica para o efeito.

Facilmente se percebe que as alterações a realizar em alguns fogos são de carácter profundo, estando estas dependentes da organização que os mesmos tinham no passado. Antigamente, era natural aceitar-se fogos com dimensões reduzidas, existirem espaços com funções diversas tais como estar, cozinhar, ou dormir, onde muitas vezes estavam incluídas uma chaminé e um lavatório ou até existia uma divisão onde dormia todo o agregado familiar, sem que houvesse privacidade alguma.

Era também muito característico a presença de uma grande sala de jantar, onde toda a família religiosamente se reunia todos os dias para jantar, o que nos dias de hoje é completamente dispensável, tendo muito mais importância uma sala de estar onde os membros do agregado familiar possam conviver e descansar. Ao mesmo tempo, e fruto de hábitos ganhos ao longo de muitos séculos onde a vida comunitária era a norma da sociedade e uma maneira de fazer frente às adversidades desses tempos, muitas das tarefas eram executadas fora de casa, sendo que a lavagem pessoal era feita em “banhos públicos”, parte da confecção dos alimentos era feita no exterior e a lavagem de roupas era feita em “tanques públicos”, ficando portanto as habitações reservadas para a dormida e pouco mais.

Actualmente, a sociedade é caracterizada por um forte egocentrismo, sendo que se exigem fogos maiores e amplos, dotados de todas as instalações necessárias para a higiene pessoal, lavagem de roupa e cozinha. Do mesmo modo, a promiscuidade vivida no passado é intolerável nos tempos que correm, sendo que cada indivíduo exige ter o seu próprio espaço privado, com excepção feita para aqueles que vivem uma relação conjugal e que utilizam apenas um quarto para o casal. A presença de uma sala de estar é obrigatória, sendo nesse espaço que as pessoas passam o seu tempo livre e onde

recebem as suas visitas. A cozinha deve ser ampla, e com uma área significativa, permitindo que para além de cozinhar, sirva de espaço para se tomarem as refeições. Por fim, um fogo deve ter uma ou mais divisões sem uso específico, para que aí possa ser instalado um quarto para visitas, ou um quarto adaptado para local de estudo ou trabalho. [1]

Como foi dito em cima, a reabilitação de muitos edifícios, tem de ser feita através da alteração da morfologia interna dos fogos, podendo acontecer as seguintes situações:

- Redefinição das tipologias do edifício;
- Compartimentar suplementarmente os espaços existentes em cada habitação, aumentando assim o número de compartimentos;
- Unir espaços existentes, criando assim compartimentos mais amplos e reduzindo o número de divisões;
- Introduzir novos espaços, através de construção nova (normalmente para o logradouro).

A redefinição tipológica é feita por norma à custa da reestruturação interna dos edifícios, agrupando-se preferencialmente alojamentos demasiadamente pequenos, criando fogos com áreas maiores, e adequadas as exigências actuais. Para o efeito, o reagrupamento horizontal é na grande maioria dos casos, a melhor solução, pois é a menos dispendiosa, e a que é tecnicamente mais simples. O reagrupamento vertical é uma possibilidade a ter em conta, quando não há oportunidade de se proceder a agrupamento horizontal.

Há também a possibilidade de aumento do número de habitações através da subdivisão de alojamentos existentes, sendo que este tipo de intervenção é caracterizado por ser dispendiosa, e com um grau de complexidade considerável, uma vez que é necessário redefinir sistemas de esgotos, electricidade, instalações sanitárias e cozinhas, não sendo raras as situações onde há colisão com o sistema estrutural existente, o que deve ser a todo custo evitado.

A compartimentação do espaço existente num maior número de espaços de dimensões inferiores, é uma operação pouco usual em zonas históricas, já por si conhecidas por terem habitações com reduzidas dimensões e compartimentos demasiado pequenos. Se esta solução é pouco usual, e ainda menos recomendável nas operações de reabilitação da maior parte dos edifícios localizados em zonas históricas, a operação de ligação dos espaços existentes é sem dúvida uma boa forma de actuar, proporcionando compartimentos com uma área maior e garantindo maior conforto para os futuros habitantes. Este processo é posto em prática através da abertura de vãos em paredes existentes, ou pela destruição de paredes de compartimentação, transformando dois ou mais compartimentos vizinhos, num só compartimento com a dimensão resultante da fusão dos compartimentos que lhe deram origem.

Por último, reflectamos sobre o acrescentar de novos espaços aos edifícios. Geralmente, constitui uma tarefa simples a realizar na fachada virada para o logradouro, e que constitui uma boa solução, principalmente quando se trata de fazer acréscimo para a construção de instalações sanitárias que, de outra forma seriam bem mais difíceis de instalar. Para que esta operação seja possível, é necessário que o logradouro tenha espaço disponível, o que não acontece em muitos casos, tendo este tipo de intervenção vários condicionalismos que devem ser acautelados.

2.9. PROGRAMAS DE APOIO À REABILITAÇÃO NA DÉCADA DE 90

Neste ponto, irão ser abordados alguns exemplos de programas que funcionaram na cidade, e ao mesmo tempo, irá ser efectuada uma análise crítica sobre cada um, pese embora a dificuldade em faze-

lo conjuntamente, pois o âmbito de actuação dos programas não é o mesmo em todos eles, tendo cada um deles especificidades únicas, e que tornam difícil a sua comparação.

Por outro lado, alguns dos programas referidos terminaram recentemente ou ainda estão em vigor, o que torna difícil a análise das suas consequências, uma vez que só depois de concluídos se poderá aferir com maior rigor sobre as consequências dos mesmos, até porque estes programas em boa parte produzem transformações de largo alcance, que não podem ser contabilizadas no imediato.

Assim, será feita uma síntese daquilo que foram os programas de intervenção na cidade de Porto, na década de 90.

Durante esta década, foram vários os programas criados para fomentar a reabilitação e regeneração urbana da cidade do Porto; começaremos pelo programa PRONORTE. Este programa foi desenvolvido com o intuito de fomentar a criação de “redes temáticas”, como sejam os equipamentos culturais, as vias de comunicação, as redes de abastecimentos de água entre outras, sendo um programa de âmbito sectorial. Os seus beneficiários são o conjunto dos cidadãos da cidade no seu todo, já que com este programa não há beneficiários singulares, mas sim, a cidade na sua globalidade. Quanto à sua organização, este programa teve como coordenadores, os serviços municipais, por vezes em cooperação com outros agentes.

Outro programa desenvolvido durante este período foi o IORU (Intervenção Operacional de Renovação Urbana) que partilhou algumas semelhanças com o PRONORTE, mas também bastantes diferenças, visando acima de tudo o cruzamento de vários domínios, a partir de acções sobre as infra-estruturas, espaço público, ambiente e equipamentos, tendo como principais beneficiários, os moradores de alguns bairros municipais, sendo coordenado pelos serviços municipais.

Neste período surgiu também o programa URBAN, com o objectivo de concertar esforços para tornar possível a dinamização local, o emprego e para a realização de equipamentos e infra-estruturas. Este programa teve em primeiro lugar, o objectivo de interligar a habitação pública e um determinado espaço, sendo os principais beneficiários, os moradores dos bairros municipais do vale de Campanhã. A coordenação deste programa seria da competência de uma “fundação”, em cooperação com outros agentes, sendo avaliado externamente por um avaliador em permanência total.

Outro dos programas destinado à reabilitação e que foi implementado nesta época, foi o PPUBS (Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé), sendo este um programa fortemente territorial à semelhança do programa URBAN, sendo o âmbito deste programa, a criação e melhoria de infra-estruturas, espaço público e ambiente, além de se referir também a uma experiência piloto, neste caso actuando sobre o Bairro da Sé, e tendo como beneficiários os proprietários e outros agentes económicos localizados neste bairro. Este programa seria gerido por uma comissão de acompanhamento local, pelo gabinete de projecto e ainda através de protocolos com outros agentes. Neste programa utilizou-se o conceito de observatório médico. [8]

Por fim, e ainda na década de 90, surgiu o Fundo de Coesão para dinamizar a criação e desenvolvimento de redes de saneamento um pouco por toda a cidade, sendo o projecto e a execução, responsabilidade dos SMAS. Este programa, de carácter fortemente sectorial, destinou-se à cidade na sua generalidade. De entre estes programas, há que distinguir o PRONORTE e o Fundo de Coesão, pelo seu carácter sectorial mais abrangente, não actuando directamente sobre o edificado, mas ainda assim, muito importantes para a regeneração da cidade. Os restantes programas, caracterizados por serem programas mais integradores, actuando especificamente em zonas carenciadas, e directamente sobre o edificado constituíram experiências piloto, sem precedentes. Estes dois programas serviram de certa forma de base de sustentação para os outros programas desenvolvidos no mesmo período. [29]

2.10. PROGRAMAS NACIONAIS DE APOIO À REABILITAÇÃO

Paralelamente, foram vários os programas que surgiram a nível nacional, visando estimular a reabilitação urbana. De entre estes, salientam-se os seguintes:

2.10.1. RECRIA

De entre todos os programas que existiram, bem como dos que ainda estão em curso, o programa RECRIA, é talvez o mais conhecido, sendo definido como Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados e corresponde essencialmente a um programa que prevê um regime de apoio financeiro para custear parte das obras de conservação e beneficiação a realizar nos imóveis arrendados e que se traduz na concessão de uma participação do Estado a fundo perdido aos proprietários e senhorios ou a arrendatários e municípios, quanto estes substituíssem os primeiros na realização das obras.

Este programa destinava-se aos proprietários e senhorios que quisessem levar a cabo obras de reabilitação ou beneficiação nos fogos e nas partes comuns dos edifícios que se encontrassem sobre a sua tutela, no entanto nem todos poderiam beneficiar do RECRIA. Apenas os proprietários e senhorios de imóveis que contivessem pelo menos uma fracção habitacional com renda actualizada, nos termos da lei 46/85, de 20 de Setembro, poderiam candidatar-se a este programa.

Poderiam ser abrangidos pelo RECRIA os imóveis em que pelo menos um fogo tivesse sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n. 46/85, de 20 de Setembro, sendo que as obras abrangidas por este programa poderiam ser: obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária, ou obras de beneficiação, que se enquadrassem na lei geral ou local e se tornassem necessárias para a concessão da licença de utilização.

Os incentivos atribuídos pelo RECRIA não poderiam ser cumuláveis com outros subsídios, participações ou bonificações concedidos pela Administração central, com excepção dos atribuídos no âmbito do Programa SOLARH. Nos casos em que os imóveis fossem contemplados pelos dois programas, seriam ajustados os incentivos, proporcionalmente ao benefício que teriam do SOLARH.

A participação total permitida pelo RECRIA é até um máximo de 65% do valor da obra, sendo suportada em 60% pelo INH e em 40% pela administração local nos casos mais correntes; ou de 80% pelo INH e 20% pelos Municípios, nas obras de recuperação parcial, na reparação ou renovação de telhados ou terraços de cobertura.

Paralelamente, o RECRIA contemplava a hipótese de benefícios fiscais, sendo que a taxa de IVA a aplicar sobre a totalidade do custo da obra em imóveis recuperados com o apoio do Estado, seria apenas de 5%, valor muito abaixo do que é aplicado nas demais obras, em edifícios que não usufruem deste programa. É importante também salientar que o RECRIA, visava a reabilitação dos alojamentos, fornecendo o apoio técnico necessário antes e durante a intervenção, ficando no entanto os donos das habitações, responsáveis pelo projecto. [10]



Figura 2.2 – Edifício em Reabilitação ao abrigo do Programa RECRIA, Porto.

Com objectivos “idênticos” e anteriormente à instituição deste programa, mais concretamente em 1976, foi criado pelo Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro o PRID – Programa Especial para Reparação de Fogos ou Imóveis em Degradação. Contudo, este programa não passou de uma boa intenção, visto que na prática pouca ou nenhuma utilidade teve na melhoria do parque habitacional, uma vez que o congelamento de rendas e a ausência de legislação que contemplasse a sua actualização, constituía um sério entrave para que os proprietários ou senhorios se propusessem a executar qualquer tipo de intervenção com significado nos seus imóveis.

2.10.2. PER

O PER - Programa Especial de Realojamento surgiu em 1993 segundo o Decreto-Lei 163/93, com a promessa de acabar com as 43000 barracas² existentes nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Este programa à semelhança de outros, prometeu muito e parecia ser a solução ideal para resolver o problema das barracas, porém com o passar do tempo depressa se revelou lento e limitado, não tendo sido acautelado o acréscimo de população a viver em tais condições, fruto do aumento das famílias inicialmente recenseadas, que entretanto tiveram filhos, e também da chegada de novos agregados aos bairros.

Este programa nasceu com o objectivo de estimular a reabilitação e manutenção de habitações existentes, contribuindo assim de forma bastante positiva para a melhoria das condições do património existente. [11]

² Levantamento feito pelo antigo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE).

2.10.3. REHABITA

O programa REHABITA, foi instituído em 1996, através do Decreto-Lei 195/96 de 31 de Julho, consistindo numa extensão do Programa RECRIA, destinando-se sobretudo a apoiar financeiramente as câmaras municipais nas acções de reabilitação que pretendam realizar nos núcleos urbanos históricos, que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística nos termos do Decreto-Lei 794/76, de 5 de Novembro, estando ao alcance deste programa as obras de conservação, beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais, bem como as acções de realojamento provisório ou definitivo que daí resultem.

O financiamento deste programa é realizado a fundo perdido, sendo que às obras integradas no REHABITA, comparticipadas pelo RECRIA, é acrescida uma comparticipação a fundo perdido de 10%, suportada pelo IHRU e pelos municípios envolvidos, nos mesmos moldes do RECRIA. [12]

2.10.4. RECRIPH

Em 1996, surge o RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal. Este programa foi criado ao abrigo do Decreto-Lei 106/96 de 31 de Julho para fazer frente à necessidade incontornável de realização obras de reabilitação em prédios urbanos com vários condóminos, que devido à generalização do regime de propriedade horizontal e ao facto de uma grande parte dos condóminos, em especial os dos prédios mais antigos, disporem de reduzidos recursos económicos, ficam para segundo plano.

Este programa contempla a possibilidade de concessão aos condóminos de comparticipações a fundo perdido e de financiamentos bonificados para obras de recuperação nas partes comuns dos edifícios destinados maioritariamente à habitação. Nas fracções autónomas, as obras a realizar podem usufruir do crédito geral bonificado para habitação. [13]

2.10.5. SOLARH

O SOLARH, Programa de Apoio Financeiro Especial para Obras em Habitação Permanente surge em 1999, suportado pelo Decreto-Lei 7/99, de 8 de Janeiro tendo como objectivo, financiar as intervenções de beneficiação e reabilitação nas habitações pertencentes a agregados familiares com poucos recursos e que constituam a sua residência permanente. O financiamento é efectuado sem juros pelo IHRU nunca sendo superior a 11.971,15€, sendo o prazo máximo de amortização de 30 anos.

Podem beneficiar deste programa as habitações que estejam nas seguintes condições:

- Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que obedeçam aos requisitos especificados no Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro.
- Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção.
- Em Habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares

Para além da reabilitação e beneficiação do parque habitacional e consequente melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das habitações, o SOLARH propõe-se a criar condições que permitam estimular a colocação no mercado de inúmeros fogos devolutos de que são proprietárias as entidades

acima referidas, ou pessoas singulares que não beneficiavam, até à publicação deste diploma, do regime de apoio financeiro em consideração. [14]

2.10.6. PROHABITA

A 3 de Junho de 2004, e através do Decreto-Lei 135/2004, surgiu o PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, tendo como motivação maior, a resolução dos problemas habitacionais de pessoas residentes em habitações não convencionais (barracas ou alojamentos similares) bem como a resolução de problemas em alojamentos não clássicos, ou seja aqueles que não possuem condições mínimas de habitabilidade, ou aqueles onde exista sobre ocupação multifamiliar.

Este programa mostrou algumas insuficiências, razão pela qual foi alterado pelo Decreto-Lei 54/2007, a 12 de Março de 2007, com intuito de garantir maior rigor e equidade na aplicação das verbas disponibilizadas pela tutela, e reforçar as verbas destinadas á reabilitação, baseada em princípios de sustentabilidade e com preocupações ao nível de acessibilidades a pessoas com deficiência ou incapacidade física, e por fim permitir uma maior abrangência deste programa.

Este programa visa essencialmente uma parceria entre os Municípios e o INH/IHRU, concedendo apoio financeiro para alojamento, através da reabilitação de habitações e a utilização de fogos devolutos, em contraposição à criação de alojamentos por construção nova. Entre os beneficiários do PROHABITA, encontram-se as Regiões Autónomas, os Municípios, Institutos públicos, empresas públicas municipais, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e por fim, as cooperativas de construção e habitação com experiência na construção de habitação de custo controlado (HCC). [15]

2.10.7. REABILITA

Como é sabido, a problemática da reabilitação, não se prende apenas com a reabilitação física do património, sendo também fulcral intervir ao nível da revitalização dos tecidos sociais constituídos pelos residentes desses prédios.

No que respeita a equipamentos específicos, acessibilidades e infra-estruturas há que garantir a sua adequação ao desenvolvimento do parque habitacional, sempre que necessário e possível, sob orientação das autarquias.

Rejeitam-se lógicas ultrapassadas de deslocalização de residentes em virtude da reabilitação do edificado e adopta-se antes a estratégia de valorizar a economia e as raízes culturais edificadas das micro sociedades que constituem o edifício, a rua, o quarteirão urbano, tendo em vista a sua consolidação e enriquecimento progressivos.

Ao longo dos últimos anos, foram vários os programas criados para incentivar a reabilitação urbana, cada um com as suas especificidades, quer ao nível das políticas de intervenção mas também no que respeita aos destinatários a que esses programas se destinam.

Com o passar dos anos, a experiência diz-nos que tantos programas, com a subsequente legislação são difíceis de assimilar pela generalidade da população, sendo que o conhecimento da legislação se torna disperso, e pouco profundo. Deste modo, o processo de candidatura por parte dos interessados, torna-se moroso e nem sempre claro, sendo que em muitos casos, existem dificuldades para saber que programa se enquadra melhor à situação de cada edifício.

Esta diversidade de programas e políticas causa uma certa apatia por parte dos proprietários, que vêm em todo o processo de candidatura, uma dificuldade adicional para levar a cabo as necessárias acções de reabilitação e, por outro lado, mostram-se desinteressados pelo apoio concedido pela tutela, através dos variados programas existentes.

Há que notar que, apesar dos vários programas existentes, o panorama de degradação do património edificado, e da degradação social e económica dos centros históricos (e outras zonas das cidades), não se inverteu completamente sendo que há muito a fazer para que se consigam os objectivos desde há muito traçados.

Assim, contrariamente à ideia de especificar um programa para cada tipo de situação, pensa-se que a melhor maneira de conseguir os objectivos propostos será o desenvolvimento de metodologias de reabilitação integradas, com uma maior uniformização dos processos de candidatura, tornando-os mais simples e fazendo com que se torne mais atractivo o recurso aos apoios existentes.

Torna-se imperioso que se proceda a uma mudança estratégica na forma de actuação sobre as cidades, e é neste sentido que surge o programa REABILITA – Regime Especial de Apoio à Reabilitação de Edifícios, tendo como missão o incentivo à reabilitação dos prédios urbanos e dos conjuntos edificados, proporcionando comparticipações a fundo perdido e empréstimos, sem juros ou com bonificação da taxa de juro, e em determinadas circunstâncias, com concessão de um período de carência de dois anos, para a realização das obras, com vista à melhoria das condições de habitabilidade do mesmo, e que valorizem o património cultural e económico que esses prédios e o conjunto em que se inserem representam. [16]

2.11. BREVE REFLEXÃO

Atendendo a todos os aspectos desde capítulo, podemos afirmar que a reabilitação em Portugal está em grande expansão, e representa cada vez mais um importante papel na indústria da construção civil.

Num passado recente, a reabilitação estava limitada a zonas de importância histórica reconhecida, tais como os centros históricos das cidades, e em especial ao património de grande valor histórico-cultural, como igrejas, monumentos e instituições de importante carácter histórico.

Hoje em dia, assiste-se a uma expansão da área de intervenção da reabilitação para além dos centros históricos, e edifícios de elevado valor histórico-patrimonial, aos edifícios comuns, representativos da grande maioria do edificado nacional.

Contudo, a reabilitação em Portugal, está muito aquém da maioria dos países europeus, tendo por isso uma grande margem de crescimento, afirmando-se como uma saída viável para as empresas, em tempo de crise. Numa era marcada pela preocupação com os valores ambientais, a reabilitação impõe-se como a alternativa à construção nova, apresentando também maiores garantias de sustentabilidade.

3

A CIDADE DO PORTO, CARACTERIZAÇÃO E DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO

Neste capítulo, será feita uma breve caracterização da cidade do Porto, em especial do seu Centro Histórico e Baixa, onde será abordada a degradação destas (nobres) zonas da cidade, bem como as causas que estão na origem dessa mesma degradação.

Serão também objecto deste capítulo, as estratégias de reabilitação, e os vários programas que, ao longo dos últimos anos tornaram possível a materialização das várias estratégias de reabilitação, bem como o maior impulsionador da reabilitação actual, a SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto.

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DO PORTO

A cidade do Porto é, à semelhança de algumas cidades portuguesas e europeias, uma cidade muito antiga, com diversas raízes de um passado marcante, caracterizado pela sua grande importância para a região onde se insere, e até para o país. É importante realçar que o Porto, juntamente com Lisboa e Coimbra, foi desde sempre um importante centro de decisão, um ponto onde se concentrava o saber, e onde se encontravam as principais instituições públicas do país. Hoje em dia, a área metropolitana do Porto tem influência directa ou indirecta, perante um universo bastante alargado de pessoas, cifrando-se na ordem dos 7 milhões, aqueles que são influenciados por esta área. Esta zona de influência, alberga os distritos a norte da cidade do Porto, mas também alguns distritos a sul, e ainda a zona espanhola da Galiza.

Com as profundas mudanças ocorridas na sociedade, e com a globalização a que assistimos nas últimas décadas, a cidade do Porto foi perdendo parte da sua grandiosidade e esplendor, até ficar no estado que se encontrava há alguns anos, caracterizado pela degradação física e social, e pela falta de fulgor que outrora tivera.

A população mais jovem deslocou-se para os concelhos circundantes em virtude das melhores condições que encontravam para se estabelecerem e aí residir. Por outro lado, o facto da expansão do tecido empresarial que surgiu em alguns dos concelhos limítrofes também contribuiu para este êxodo populacional. O comércio na cidade do Porto sofreu um duro revés aquando da abertura dos diversos centros comerciais, localizados na periferia da cidade e, que, quer pelo factor novidade, quer pela maior oferta de serviços e produtos, aliado ao mais baixo custo e à concentração de tudo o que se poderia necessitar num só local, atraíram a maioria das pessoas que efectuavam as suas compras na baixa, deixando a actividade comercial, numa profunda crise.

O mesmo se passou com muitas das empresas sediadas na cidade do Porto, que deslocalizaram as suas sedes para outros concelhos em virtude das vantagens que estes lhes apresentavam, quer ao nível de possibilidade de melhores instalações, quer pelas melhores condições no que respeita às telecomunicações, rede viária mais eficiente, entre outras.

Sem comércio, sem empresas, e sem fortes razões para contrariar o êxodo da população, a cidade do Porto, ficou duramente afectada, sem vida e sem alma e, conseqüentemente, uma boa parte do edificado ficou ao abandono, em elevado estado de degradação e em muitos casos, perto da ruína.

Face ao que se verificava um pouco por toda a cidade, e ao que foi referido nos parágrafos anteriores, era imprescindível actuar o mais rapidamente possível, tentando-se satisfazer algumas premissas fundamentais, e que serão indicadas nos seguintes parágrafos.

Para que a regeneração da cidade seja posta em prática, é necessário garantir a oferta de habitação de qualidade e em quantidade, de maneira a fazer voltar aqueles que um dia deixaram a baixa e o centro histórico, e aqueles que ali se desejem fixar no futuro. É imperial que haja espaço para as diversas classes sociais, evitando ao máximo que haja uma monopolização da baixa e centro histórico, por uma classe social em detrimento das outras, já que a baixa e o centro histórico, tem uma grande diversidade de ofertas, não susceptíveis de serem absorvidas por uma só classe, além de que a fim de garantir a sustentabilidade do processo de revitalização, seja imprescindível que haja uma maior abrangência de classes sociais, até porque a cidade é de todos e não apenas de alguns.

É também indispensável fazer alterações profundas dos serviços ao turismo, dinamizar uma actividade que desde sempre foi importante para a cidade e hoje, mais que nunca, pode funcionar como uma alavanca para que a cidade se volte a erguer, e recupere o esplendor que tivera no passado.

A população mais jovem é a que menos ligada está à baixa e ao centro histórico, tendo sido desde cedo atraída pelas ofertas exteriores à cidade, ou de outras zonas dentro da própria cidade do Porto. Desta forma, e como a juventude constitui o futuro daquilo que serão as gentes da cidade, é fundamental que se estabeleçam fontes de atractividade na baixa e centro histórico, de maneira a cativar a sua atenção para estas zonas, e a construir uma ligação forte entre a juventude e o “coração do Porto”.

Com a rede de metro, a tradicional desculpa de ser difícil aceder à baixa deixou de ter o relevo que anteriormente tinha, sendo mais rápida e simples a circulação de pessoas pelas diversas zonas da cidade, e com custos razoáveis.

Como vimos, para além de actuar sobre o edificado é necessário também actuar sobre a oferta turística, criando mais actividade cultural e animação parece ser o caminho a percorrer para a regeneração pretendida, no entanto são necessárias mais medidas para que todo o processo seja consistente e tenha o sucesso pretendido. É pois necessário, actuar também ao nível do equipamento social, e assegurar que os espaços públicos, como sejam as praças, jardins e ruas da cidade sejam eficientemente geridos, e que se mantenham limpos e vigiados, pois só assim se conseguirá uma boa imagem global destes espaços, e o clima de segurança há tanto tempo reivindicado pelas pessoas, e que em parte constituí uma adversidade para o regresso de muitas delas à baixa e centro histórico.

Em jeito de conclusão podemos dizer que o Porto, é uma cidade com história e tradição no panorama nacional e internacional, estando à semelhança de toda a região onde se insere, num estado de depressão profunda, empobrecendo dia após dia. Como consequência, as suas gentes e o seu edificado ficaram vulneráveis e fragilizados, sendo portanto necessária uma profunda alteração deste panorama, de maneira a poder inverter-se estas tendências e devolver à cidade e às pessoas, o êxito que tiveram anteriormente. Esta tarefa é muito complexa e tem sido objecto de diversos estudos, sendo que a reabilitação do património edificado e espaço público da Baixa portuense, se apresenta como uma

prioridade, e uma ferramenta fundamental para servir de alavanca para a recuperação da cidade, e da zona onde a mesma está inserida, sendo necessário para tal, uma estrita e forte cooperação entre todos os agentes envolvidos, bem como da população que aí reside.

3.1.1. ANÁLISE DA ESTRUTURA ETÁRIA DA CIDADE DO PORTO E OUTROS DADOS DE RELEVÓ

Atentando aos dados do INE, podemos constatar que a população residente no Porto tem diminuído nos últimos 20 anos. Aquando da realização dos censos de 2001, foi possível verificar que a evolução da população apresenta uma tendência negativa desde 1981, sendo este decréscimo ainda mais evidente na década de 90, o que vem confirmar a urgente necessidade de actuação por parte das entidades responsáveis para tentar fazer frente a este problema. [18]

Podemos também observar que este decréscimo não é homogéneo e que é mais acentuado nas freguesias centrais da cidade, que correspondem ao centro histórico e que, em casos como a freguesia da Foz e Ramalde, a dinâmica é inversa, sendo de estagnação para a primeira, e de um ligeiro crescimento na segunda.

Em termos absolutos, a freguesia que mais habitantes perdeu foi a freguesia de Campanhã, porém em termos relativos, as maiores perdas ocorreram nas freguesias do Centro Histórico e na Baixa, como por exemplo Miragaia, onde a população decresceu 41,1% e na Sé, onde a diminuição foi de 35,3%. Se a estes valores acrescermos o decréscimo registado na década de 80, poderemos chegar ao impressionante valor, de mais de 50% da população perdida em apenas 20 anos. [18]

Em sentido inverso, os demais concelhos da Área Metropolitana do Porto registaram crescimento populacional, o que confirma a absorção da população que se deslocou do centro da cidade do Porto. No entanto, não foi só a população do Centro da Cidade do Porto que contribuiu para esta evolução populacional dos concelhos limítrofes, tendo sido este acréscimo fruto do êxodo de população de outras regiões, em especial do interior que ali também se foi fixando.

Observando a distribuição etária da população, é de salientar o seu progressivo envelhecimento, tendo a faixa etária acima de 65 anos de idade crescido de 14,8% para 19,4% apenas na década de 90. Mais uma vez, é no Centro Histórico que se observa um maior decréscimo da população das faixas etárias mais baixas e onde se encontra a maior percentagem de população com mais de 65 anos, correspondendo a quase 25% do total de população residente.

Facto curioso sobre a evolução da população da cidade e das suas tendências, é a maior percentagem de agregados familiares constituídos por uma a duas pessoas na zona do centro histórico, o que denota o decréscimo de famílias tradicionais e da população jovem (crianças) nesta área e o consequente envelhecimento desta zona.

Atentando aos dados do INE, podemos confirmar as suspeitas que desde o início existiam, de que no Centro Histórico havia mais idosos, mais reformados, menos população activa e maior taxa de desemprego em relação à média nacional e também superior à média da Cidade do Porto. Os níveis de escolaridade são francamente mais baixos do que nas restantes zonas da cidade, sendo que mais de metade da população desta zona possui escolaridade inferior ao primeiro ciclo, contrastando com a zona central da cidade, onde uma considerável parte da população tem níveis elevados de escolaridade, facto que não é alheia à proximidade à zona da Boavista e Antas. Este conjunto de evidências é bastante claro e demonstra a constante fragilização social desta zona da cidade. [18]

3.1.2. A INFLUÊNCIA DOS ENCARGOS DA HABITAÇÃO, E O CUSTO DA MESMA NA DECISÃO DO LOCAL DE FIXAÇÃO DA POPULAÇÃO.

Como vimos nos pontos anteriores, é notória a migração de uma boa parte da população que habitava no centro do Porto para os concelhos vizinhos. É então primordial reflectir sobre essa situação e sobre as razões que motivam esse fluxo.

Segundo os dados recolhidos pelo INE, a maioria da população que saiu do Porto para se estabelecer noutros concelhos, passou a residir em casa própria (80%), ao passo que, de entre aqueles que vieram do exterior para a cidade do Porto, apenas 63% o fizeram. Estes números realçam a maior importância que o mercado de arrendamento tem na cidade do Porto, face aos concelhos vizinhos. Atentando ao que se tem verificado nas últimas décadas ao longo de todo o país, facilmente se reconhece a importância que o residir em habitação própria tem, para a maioria da população. Assim, é por demais evidente que, a este nível, a população que o queira fazer no Porto tem mais dificuldades em fazê-lo do que se o pretender fazer nas zonas circundantes.

Outra constatação que pode ser feita, é que os encargos com a habitação assumidos por aqueles que passaram a residir no Porto são superiores aos encargos que a população que reside noutros concelhos tem, chegando a ser esta diferença de 18%, constituindo uma forte razão para a migração da população do Porto para as áreas circundantes, que encontra nos preços mais elevados da habitação e dos solos, um forte obstáculo para a sua permanência na cidade.

O Porto destaca-se como o concelho com o custo de aquisição de habitação mais elevado, sendo esse valor, no primeiro semestre de 2006, em média cerca de 1460€/m², valor muito superior ao verificado em concelhos da periferia, como Gondomar ou Valongo, que por sinal são onde o custo com a habitação é menos elevado. [19]

No que respeita ao arrendamento, é também no porto que se verificam os preços mais elevados, chegando a atingir valores 25% superiores aos registados em outras zonas da AMP.

Esta disparidade de valores levou a que concelhos como a Maia ou Valongo vissem a sua população aumentar exponencialmente, tendo duplicado entre 1994 e 2004, revelando as grandes transformações que atingem a Área Metropolitana do Porto.

3.2. O CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

O conceito de Centro Histórico assume uma importante carga simbólica, significando ao mesmo tempo o coração da cidade e a imagem que a caracteriza perante o país e o mundo e, ao mesmo tempo um espaço único, e de referência para todos aqueles que tem fortes ligações à cidade, ainda que sejam por norma, zonas problemáticas, envelhecidas, com elevados índices de degradação, pouca funcionalidade e com uma oferta de actividades insuficiente para satisfazer os moradores mais exigentes.

Constitui um espaço altamente ocupado por construções antigas de carácter habitacional, ruas estreitas e por vezes com centenas de anos, praças e imóveis imponentes e com grande valor arquitectónico e sociocultural, associados a um passado grandioso, representando toda a dinâmica e riqueza daquilo que foi a cidade no seu passado.

Muitas das ruas são evoluções das ruas existentes há vários séculos, mantendo numa boa parte, o traçado antigo, bem como o pavimento de calçada granítica. Ao mesmo tempo, as praças pouca evolução tiveram desde a sua criação até aos dias de hoje, sendo que é ao nível das construções que maior diversidade existe, convivendo o velho com o novo, edifícios imponentes com edifícios de

menor dimensão, edifícios construídos com materiais nobres e edifícios simples, desprovidos de qualquer tipo de luxo, edifícios que se destacam dos demais e outros que formam um alinhamento onde é difícil fazer a distinção entre cada um deles.

No Centro Histórico do Porto são vários os edifícios de carácter religioso, sendo as igrejas uma presença numerosa, constituído importantes referências para a cidade e em concreto para o Centro Histórico.

Podemos também encontrar numerosos comércios de origem tradicional, e outros mais recentes, sinais dos novos tempos em que vivemos. A presença de zonas comerciais por sector de actividade³ é uma característica bem forte e conhecida do centro histórico do Porto, à semelhança do que se passa noutras cidades com pergaminhos antigos, podendo assim constituir “clusters” comerciais, que podem assumir uma importância particular na reabilitação da cidade, constituindo uma fonte de atractividade e uma marca da importância histórica que estes tipos de comércio tiveram outrora, representando também os costumes e hábitos da população, tornando-as diferentes de outras cidades mais recentes.

3.3. RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO E DOS PRIMEIROS PROGRAMAS DE APOIO A ESSAS ESTRATÉGIAS

A reabilitação e revitalização da Cidade do Porto não é algo que surgiu nos últimos anos, tendo já alguma maturidade, desenvolvida aproximadamente ao longo de duas décadas e meia.

Foi por volta da década de 60 que começaram as primeiras preocupações por parte do município, com a problemática da falta de condições e degradação social, pese embora a esta data, a visão da tutela fosse muito limitada, e sem as preocupações que hoje se consideram indispensáveis, tendo sido completamente desajustada, como podemos hoje aferir.

Por esta altura, os principais programas do poder político tinham como objectivo a melhoria das condições das habitações das muitas ilhas existentes na cidade, tentando-se criar uma alternativa a estas, de maneira a criar melhores condições de habitação para as famílias que aí residiam e, desta forma amenizar os conflitos sociais gerados pelas más condições de vida daqueles que ali residiam.

Em 1956 surgiu o Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto, onde uma grande parte das ilhas foi demolida e a população foi transferida para a periferia da cidade, onde se construíram bairros sociais, situação do agrado do poder político, pois contribuía para a “contenção dos perigos da concentração operária”, favorecendo a apropriação capitalista do centro da cidade, pois acreditava-se que desta forma era possível “higienizar” o espaço público, e ampliar a área disponível para implantar novos edifícios destinados a novos usos, como o comércio e restante sector terciário.

Em 1962 foi aprovado o Plano Director da Cidade do Porto, tendo este resultado na machada final para que as anteriores tendências se instalassem em definitivo, assistindo-se à debandada geral das classes mais baixas para os subúrbios da cidade. Esta dinâmica de deslocalização foi iniciada nesta data, e iria durar até ao presente.

Doze anos passados, surge o 25 de Abril de 1974 e pela primeira vez houve uma clara mudança do regime político e com ela houve também o aparecimento de uma nova forma de gestão e planeamento a nível nacional, e consequentemente da Cidade do Porto.

³ Exemplos de ruas com um só sector comercial: rua dos caldeireiros, rua dos latoeiros, entre outras são exemplos disso mesmo, em que numa rua se reuniam diversos comerciantes ou trabalhadores especializados numa só actividade.

Assim, as intervenções relativas à habitação e concepção dos espaços urbanos passaram a ter como preocupação, a inversão das tendências verificadas nos anos anteriores, tendo para tal sido criado o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL), o que veio revolucionar as políticas que até então vigoravam. Este serviço, apostou numa nova política de habitação e uma nova forma de gestão e planeamento do espaço urbano, tendo a participação popular um importante papel na decisão das estratégias a seguir.

Tudo isto resultou no desenvolvimento, em cooperação com o movimento de moradores, de vários projectos inovadores de habitação social, que visavam inverter a migração das classes populares do centro da cidade para a periferia e ainda impedir a extinção e fragmentação dos seus modos de vida.

Este carácter fortemente revolucionário pós 25 de Abril, traduziu-se em inúmeras reformas, e ao nível da habitação e planeamento urbano, assistiu-se ao aparecimento do CRUARB (Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo) e que foi claramente, a oposição ao Plano Director lançado em 1962.

O CRUARB tinha como motivação, a defesa da residência das classes populares do centro histórico, e a recuperação do património histórico, cultural e edificado da zona compreendida entre a Ribeira e Barredo, defendendo que as famílias que anteriormente ali habitavam deveriam regressar, pois eram elas que davam vida aqueles espaços, e que constituíam parte integrante daquele local, contribuindo para a sua vivência e caracterização.

O CRUARB tinha como bandeira de campanha, a reabilitação baseada no conceito de cidadania cultural, o que consistia na transformação da ideia elitista que até então se fazia sentir, para uma concepção que promovia a diversidade cultural, combinando diferentes classes e modos de vida, o que por outras palavras mais não é que aquilo que hoje em dia continua a ser fulcral nos actuais programas de reabilitação, e a que chamamos de integração, nas suas mais variadas vertentes.

O aparecimento do CRUARB e do SAAL foram os primeiros passos para a recuperação do património edificado e da reabilitação da cidade, constituído a primeira geração de políticas de reabilitação. Porém, os seus resultados foram limitados, tendo o SAAL sido extinto em 1976 devido a uma série de constrangimentos decorrentes da normalização política e social ocorrida algum tempo após o 25 de Abril.

O CRUARB também ficou seriamente comprometido aquando da retirada de uma boa parte dos recursos que lhe estavam destinados e, consequentemente deixou de ter poder para evitar a degradação do Centro Histórico e a sua progressiva desertificação.

Nos anos 80, deu-se um passo atrás no que respeita à reabilitação do Centro Histórico do Porto, tendo em muito contribuído a contínua afectação ao sector terciário e a desindustrialização desta zona da cidade e, ao mesmo tempo, também a banca teve um importante papel nesta regressão, ao facilitar o acesso ao crédito, permitindo que a compra de novas habitações passasse a ser muito mais fácil e ao alcance da maioria da população. Com a crescente oferta nos subúrbios da cidade, a preços mais competitivos e com as vantagens que estas zonas ofereciam, tornou-se difícil encontrar vantagens capazes de atrair população para fixar residência no centro da cidade, agravando-se ainda mais, os problemas de degradação já existentes.

A expansão urbana das cidades limítrofes tornou-se inevitável, apoiada pelo poder político central, e pelas fortes pressões económicas, ficando remetida para segundo plano a reabilitação urbana.

Foi então que no início da década de 90, se voltou a reconsiderar como da máxima importância, a reabilitação urbana e, em 1994, foi atribuída a classificação de Património Mundial da Humanidade

pela UNESCO, o que constituiu um forte impulso, para que, de uma vez por todas, as atenções do poder central e local se prendessem com a motivação da reabilitação urbana do Centro Histórico.

Por esta altura, foi feita uma grande aposta na promoção internacional da cidade, como sendo um centro turístico e cultural de excelência. No mesmo sentido desta promoção da cidade, a reabilitação surgiu como forma de valorizar o vasto património histórico presente e de reforçar a atractividade e a competitividade da cidade. [20]

Nasce então uma segunda geração de políticas de reabilitação urbana do Centro do Porto, com objectivos distintos das anteriores políticas, mas também com algumas similitudes e que para além das anteriores prioridades definidas no CRUARB também tinha como base as premissas definidas pela FDZHP (Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto), bem como a promoção de grandes projectos de reconversão urbana, por vezes com tendências elitistas, que em nada contribuíam para a integração, mas sim para a gentrificação⁴ do centro da cidade.

A FDZHP, Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, iniciou a sua actividade a 1 de Fevereiro de 1991 com o objectivo principal de desenvolver uma acção-modelo para as freguesias da Sé e S.Nicolau, no âmbito do III Programa Europeu de Luta contra a Pobreza. Esta fundação, de capitais privados, criada para fins públicos e sem fins lucrativos, foi constituída pela Câmara Municipal do Porto, pelo Comissariado Regional do Norte de Luta Contra a Pobreza, pelo Centro Regional de Segurança Social do Porto, pela União das Instituições Particulares de Solidariedade Social e pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional.

No final da Acção-Modelo em 1994, a Fundação iniciou no Centro Histórico do Porto uma operação integrada de reabilitação urbana, com intuito de melhorar as condições de vida da população, bem como contribuir para a melhoria socio-urbanística e para o desenvolvimento local. A Fundação obtinha financiamento através de um protocolo com o Ministério do Trabalho e da Solidariedade e a Câmara Municipal do Porto, mas também através de candidaturas a programas nacionais e comunitários.

O investimento da Fundação era essencialmente dirigido à reabilitação do parque habitacional e à valorização do capital humano, através da formação das gentes da área de intervenção da mesma, dando a possibilidade de uma aprendizagem nas mais diversas áreas e a vários níveis, desde jovens a pessoas desempregadas e de meia-idade. A intervenção da FDZHP organizava-se em quatro domínios estratégicos: reabilitação urbana, qualificação profissional e promoção do emprego, educação e animação sociocultural, e cooperação com as instituições e associações locais de maneira a fomentar o desenvolvimento socioeconómico desta zona da cidade.

Para tal, a FDZHP levou a cabo os seguintes projectos: “Qualificar, formar, desenvolver, integrar”, “Viver no Centro Histórico” e “Dinamização comunitária”. O primeiro tinha como principal missão integrar pessoas com baixos níveis de escolaridade, mulheres e jovens no mercado de trabalho e elevar os níveis de escolaridade do centro histórico, dando aos seus moradores a oportunidade de obterem melhor qualificação profissional e adquirir competências profissionais e pessoais que melhorassem as condições e possibilidades de inserção profissional e de sustentabilidade do emprego e, ao mesmo tempo, desenvolvendo acções de promoção da escolaridade no meio juvenil. O projecto “Viver no Centro Histórico” tinha como grande linha de orientação o desenvolvimento de um plano integrado de reabilitação actuando sobre o edificado, através do apoio e intervenção nas diversas fases dos processos de reabilitação, desde o desenvolvimento do projecto, passando por acções de fiscalização, ou até da realização de obras de manutenção e conservação dos edifícios, concedendo às famílias

⁴ Entende-se por gentrificação, a reocupação dos centros das cidades, por indivíduos ou famílias de grupos sociais de classes sociais mais elevadas, superiores àqueles que tradicionalmente habitam essas áreas.

melhores condições de vida, não esquecendo também a implantação de medidas que contribuíssem para a manutenção e conservação dos edifícios que entretanto foram recuperados.

O projecto “Dinamização comunitária” era dirigido a grupos específicos, nomeadamente a crianças e jovens, facilitando o acesso e o contacto directo com os bens culturais tornando-os mais do que simples consumidores de produtos culturais, procurando o seu envolvimento na realização de iniciativas e projectos que desenvolvessem o gosto pela cultura e valorizassem a sua própria identidade cultural, garantindo desta forma uma melhor ocupação dos tempos livres e a sua valorização pessoal. [21]

No fim da década de 90, surgiu a candidatura da cidade a Capital Europeia da Cultura, indo de encontro ao objectivo de transformar a imagem deprimida e degradada da cidade numa nova imagem, marcada pela forte componente turística, de fortes valores patrimoniais e de requalificação urbana.

Assim, a Porto 2001 trouxe à cidade um vasto e inovador programa cultural, aliado a uma estratégia de reabilitação urbana profunda, marcada pela reabilitação do espaço público, a melhoria dos espaços culturais existentes, e por fim, a criação de novos espaços culturais, como a Casa da Música, criando condições para a atracção de investimento privado e fixação de novos residentes. Contudo, a Porto 2001 não foi sinónimo de rigor e ainda menos de cumprimento daquilo a que se propôs, tendo sido feitas bastantes coisas, ficando no entanto, claramente aquém das expectativas que foram criadas.

Após a Porto 2001, surgiram importantes mudanças políticas e, conseqüentemente a rotura com as políticas desenvolvidas nos anos anteriores. O conceito de “reabilitação da baixa” passou a ser o conceito chave do novo executivo, estando incluídos neste conceito o centro histórico e outras zonas na sua periferia, tendo mais tarde surgido a Porto Vivo SRU, que mais à frente irá ser apresentada.

3.4. A ORIGEM DAS SRU E O RESPECTIVO ENQUADRAMENTO LEGAL.

Face ao que foi feito no passado e às evidentes lacunas que as anteriores políticas de reabilitação deixaram por resolver, surgiu a necessidade de gerar um novo impulso para a reabilitação e, ao mesmo tempo, tornar mais eficientes e produtivas as intervenções sobre as áreas urbanas degradadas. Para tal, novas políticas foram criadas, permitindo um maior e melhor envolvimento entre todos os intervenientes nos processos de reabilitação. A 7 de Maio de 2004, surgiu o Dec.lei 104/2004, como sendo a resposta aos diversos problemas que continuavam por resolver, nomeadamente a falta de condições de habitabilidade, segurança, higiene e outras mais, de importantes áreas urbanas, como é exemplo a Baixa do Porto. Este decreto permitiu criar um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, com o objectivo primordial de inverter as tendências registadas até então, caracterizadas pela degradação a todos os níveis, de várias áreas urbanas do país. [22]

Com este diploma, a par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, merecem especial atenção as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional. O poder local passa a ter uma maior importância nos processos de reabilitação urbana, sendo concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana, às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento. Para tal, é fulcral conceder aos poderes públicos, meios efectivos de intervenção, e é neste sentido que são criadas as sociedades de reabilitação urbana, de forma a promover, regular e controlar todos o processo de reabilitação urbana.

Pese embora a vantagem e a necessidade de dotar as sociedades de reabilitação urbana de vários poderes sobre todo o processo de reabilitação, é necessário também salvaguardar o interesse dos

proprietários e dos arrendatários, questão que não foi esquecida na presente legislação, estando explícita a importância da ponderação dos direitos e obrigações dos mesmos durante o processo de reabilitação. Cabe aos proprietários, a promoção da reabilitação dos seus imóveis, no entanto, estes têm o direito (no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos) de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito (no caso do Porto, a SRU Porto Vivo), proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa.

Está previsto também neste diploma, que os proprietários possam ser habilitados, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta, desde que tenham a aprovação do município ou da empresa criada pelo mesmo, para a reabilitação. Caso os proprietários não exerçam este seu direito e os seus prédios virem a ser expropriados, estes beneficiarão ainda do direito de preferência, no caso do imóvel de que eram proprietários, vir a ser colocado à venda.

Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não. Para estes casos, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação. No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.

Foi também considerado o incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação, tendo sido criado um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a realizar entre o município ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual, as partes dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado é sujeita a concurso público, cabendo a cada município e para cada situação, estabelecer os seus próprios critérios de contratação.

Por fim, é salientada a necessidade de proceder de forma célere, e de cumprir com os prazos propostos, de forma a garantir o empenho dos agentes económicos envolvidos. Para tal, permite-se a simplificação de procedimentos, a redução dos prazos legais, permitindo assim uma maior celeridade de processos, desde o início. [22]

Para além do que foi enumerado em cima, é importante salientar também que as operações a realizar em zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são consideradas obras de interesse público urgente, ficando deste modo isentas dos normais processos de licenciamento e autorização, ficando apenas sujeitas à aprovação por parte do município, que deverá consultar quando achar necessário, entidades exteriores ao mesmo, para aferir a sua necessidade e adequação.

Cabe às SRU definir as unidades de intervenção onde serão realizadas as operações de reabilitação urbana, bem como definir as linhas gerais de orientação para os processos de reabilitação a realizar nestas mesmas unidades. São as SRU que decidem se é ou não necessário realizar obras de reabilitação urbana numa determinada zona e, posteriormente, comunicar essa mesma intenção aos proprietários e arrendatários dos imóveis em questão, podendo estes assumir a realização das obras necessárias ou, num prazo de 60 dias, acordar com a SRU os termos para a sua realização. Nos casos onde não é possível obter acordo, e como foi referido previamente, as SRU dispõem de todos os mecanismos legais, para assumir a realização das obras, adquirindo ou expropriando os imóveis em questão, entregando a execução das obras necessárias, a entidades privadas previamente seleccionadas por concurso público.

As SRU devem incentivar os proprietários na reabilitação dos seus imóveis, bem como prestar toda a informação necessária para o efeito. Devem também de definir as unidades de intervenção para que se elabore o Documento Estratégico (nos termos do Dec.lei 104/2004 de 7 de Maio vem que: "...aprovado o plano pormenor nos termos do artigo 12º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico...") onde constem as opções de reabilitação e revitalização urbana para a unidade em questão, sendo este documento uma importante ferramenta de orientação para as intervenções a realizar.

3.4.1. A SRU DO PORTO, SOCIEDADE PORTO VIVO.

A 27 de Novembro de 2004, surgiu a Porto Vivo SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, sediada na Rua Mouzinho da Silveira, 208 a 214, freguesia da Sé. Esta sociedade anónima, é exclusivamente de capitais públicos, tendo a Câmara Municipal do Porto uma participação de 40%, ficando o restante ao cargo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Esta sociedade foi projectada para fazer frente aos diversos problemas da Baixa da cidade, nomeadamente a degradação acentuada do edificado, e tem como missão principal, definir e orientar os processos de actuação sobre o património edificado, bem como facilitar o contacto entre os diversos intervenientes do processo de reabilitação, tais como os proprietários, investidores e arrendatários. Quando as intervenções o justificam, cabe à SRU actuar directamente sobre o edificado, passando a ser da sua responsabilidade a reabilitação do mesmo, de acordo com o que foi definido aquando da sua criação, podendo para tal usar os mecanismos que meios legais lhe permitem, nomeadamente a expropriação dos imóveis.

À semelhança de todas as cidades que são objecto de um aprofundado plano de reabilitação, também na cidade do Porto se definiram zonas de intervenção, que quer por apresentarem índices de degradação mais elevados, quer por motivos relacionados com as políticas de intervenção da autarquia, são considerados prioritárias face a outras zonas da cidade. Assim, e de acordo as prioridades de reabilitação, surge a área crítica de recuperação e reconversão urbanística, a ACRRU, caracterizada pela degeneração económica, social e urbana e corresponde a uma área com 1000 hectares, sendo aproximadamente 25% da área do concelho. [23]

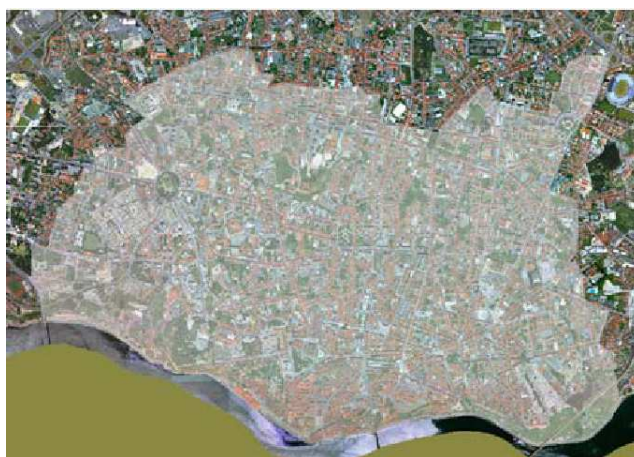


Figura 3.1 – Delimitação da ACRRU.

Face aos instrumentos que a SRU dispõe e à vastidão desta área, facilmente se percebe que a ACRRU é demasiado abrangente para que o conjunto das intervenções a efectuar se faça sentir de forma

convincente e desejável. Assim, por razões operacionais foi definida uma área mais restrita, a que se chamou Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), na qual se concentraram as principais atenções.

A Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) foi delimitada com base numa análise multicritério realizada sobre dados estatísticos, no levantamento da concentração das oportunidades e das áreas onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade.

Para definir a ZIP, procurou-se relacionar tipologias de problemas, identificar características de diferenciação espacial e delimitar situações contrastantes. Para tal, foram considerados indicadores estatísticos que caracterizam a ACRRU à escala do quarteirão segundo as dimensões de edifícios, alojamentos, famílias e residentes. Após análise factorial dos vários indicadores estatísticos foi possível isolar os factores principais que explicavam a maior parte da informação presente (77%). Os principais factores que se evidenciaram, foram: o envelhecimento e actividade dos residentes, a idade do edificado e condição social dos residentes, a qualidade dos alojamentos, a ocupação dos alojamentos, a idade e dimensão das famílias e por último a função dos edifícios. Foi então possível definir padrões de diferenciação espacial para a área da ACRRU, com a análise de “clusters” realizada sobre os conjuntos de variáveis, tendo sido definidas lógicas de agrupamento baseadas em critérios de semelhança. Depois de concluído este processo, encontraram-se as condições necessárias para a definição da Zona de Intervenção Prioritária. [24]



Figura 3.2 – Vista aérea da Baixa e delimitação da ZIP.

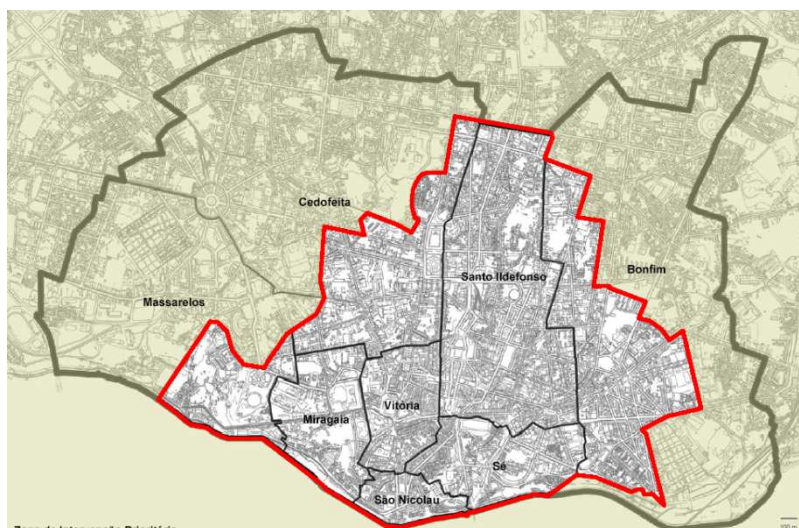


Figura 3.3 – Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) Porto, com indicação das freguesias.

Esta zona, com uma área bastante menor que a ACRRU, engloba 500 hectares e de uma forma um pouco grosseira, é delimitada a sul pelo Rio Douro, a norte pela Praça do Marquês/Constituição, a oeste pela rua da Restauração/Carvalhosa e a leste pelo Bonfim.

Considerando uma intervenção a médio prazo, foram definidas Áreas de Intervenção Prioritárias, dentro da ZIP, tais como: Aliados, Carlos Alberto, Infante, Poveiros/S.Lázaro, República, e Sé/vitória, tendo sido, nos termos do decreto-lei 104/2004 de 7 de Maio, definida como unidade de intervenção o “Quarteirão”, pela Porto Vivo SRU.

Paralelamente á definição das áreas de intervenção prioritárias, bem como da unidade de intervenção escolhida, elaborou-se um documento denominado “Masterplan”, onde se definiram “Vectores de Desenvolvimento”, onde constam as principais prioridades, e onde são indicados os caminhos a seguir pela acção de reabilitação e revitalização da Baixa da cidade.

3.4.1.1. Vectores de Desenvolvimento

Como é referido no *Masterplan*, este documento surge para conceptualizar e implementar um Contrato de Cidade, isto é, um documento orientador, que guie quem gere e intervém, vinculando as entidades da tutela e comunicando a estratégia aos investidores.

Para que o processo de reabilitação e revitalização da cidade seja integrador, é necessário intervir sobre diversas áreas, não ficando este processo limitado à reabilitação física do seu parque habitacional e do seu espaço público. É portanto fulcral actuar ao nível das várias dinâmicas que a cidade apresenta, pois são estas dinâmicas que dão vida à cidade e permitem a sua existência para além da sua mera implantação.

Assim, e para fomentar essas dinâmicas, foram definidos os seguintes vectores de desenvolvimento:

- Vector A, Re-habitação da Baixa do Porto;
- Vector B, Desenvolvimento e Promoção do Negócio da Baixa do Porto;
- Vector C, Revitalização do Comércio;
- Vector D, Dinamização do Turismo, Cultura e Lazer;
- Vector E, Qualificação do Domínio Público;

- Vector F, Acções estratégicas.

O Vector A, “*Re-Habitação da Baixa do Porto*” não é mais que um guia de orientação no sentido de resolver a problemática da desertificação da Baixa Portuense. As estatísticas dizem-nos que na Baixa do Porto cerca de 14% dos edifícios se encontram total ou parcialmente devolutos, estando também cerca de 23% dos alojamentos sem ocupação, o que representa uma forte razão para que se actue o mais rapidamente possível a este nível.

As indicações deste Vector são no sentido de estimular a fixação de população nesta área, sendo que para tal é necessário disponibilizar nestes locais, equipamentos e serviços (escolas, equipamentos desportivos, espaços culturais, estacionamento para residentes, rede de transportes eficiente, etc.) que dêem resposta às necessidades da população que lá se venha a instalar, e que representem uma mais valia para uma boa qualidade de vida da mesma.

A tipologia dos alojamentos é outro factor referido neste vector, sendo que para tal deverá ser contemplada a possibilidade de fragmentação ou divisão de edifícios em maior área, permitindo deste modo satisfazer as actuais necessidades de conforto, procuradas pela generalidade da população.

É também definido o público-alvo a cativar para estas zonas, sendo que se consideram os jovens licenciados, os casais em início de vida familiar e a população de meia-idade que outrora viveu no centro da cidade e que no presente se encontra a viver na periferia, como os principais interessados em estabelecer residência nesta área.



Figura 3.4 – Edifício em Reabilitação da responsabilidade da Porto Vivo SRU.

O Vector B, corresponde ao Vector para o “*Desenvolvimento e Promoção do Negócio na Baixa do Porto*” e, em linhas gerais, visa a promoção da actividade empresarial da Baixa Porto, de forma a inverter o declínio acentuado que se registou nas últimas décadas. A zona da Baixa, ao longo das últimas décadas perdeu competitividade e capacidade de atracção de novas empresas, e assistiu ainda ao deslocalizar de uma grande parte das empresas aí sediadas. Consequentemente, o tecido empresarial desta zona, ficou seriamente empobrecido, sendo portanto extremamente necessário incentivar o regresso da actividade económica à cidade, ainda que em moldes diferentes daqueles que

outrota eram característicos desta zona. A aposta deve ser feita em áreas de maior competitividade e inovação, como são as empresas ligadas à inovação, conhecimento, marketing e comunicação, gestão, consultadoria, entre outras.

A cidade do Porto tem enormes potencialidades, pois está situada no centro de uma vasta zona económica, densamente povoada e com uma forte tradição empresarial. Por outro lado, a presença de várias instituições de ensino superior constitui um “centro de inovação”, que devidamente articulado com as empresas poderá resultar num contributo importante e um avanço significativo no sentido da dotação de maior competitividade à cidade, atraindo a si novas empresas e novos “clusters” de actividade, marcados pelas importantes mais-valias que os caracterizam.

Da mesma forma que a competitividade tem de ser uma forte aposta da cidade no que respeita às actividades económicas, é primordial que as actividades económicas que se fixem na cidade criem valor e, acima de tudo, que o façam de forma sustentada, garantindo assim o sucesso desta operação.

Por fim, este Vector indica também para que seja criado um conjunto alargado de actividades económicas de apoio aos habitantes da Baixa, que potenciem a satisfação das suas necessidades.

Ainda no campo económico, surge o *Vector C* correspondendo à “*Revitalização do Comércio*”.

Este vector aponta claramente no sentido de fazer do comércio tradicional, uma alternativa às grandes superfícies comerciais existentes na periferia da cidade. Para o conseguir, o comércio deverá ter como base a sua identidade e especificidades próprias, que dificilmente poderão ser encontradas noutros locais. É necessário apostar em nichos de mercado pouco comuns no comércio que concorre directamente com o da Baixa da cidade e, garantir uma grande proximidade e plena confiança entre o comerciante e o cliente, que dificilmente poderá ser oferecida nas grandes superfícies. O Vinho do Porto mais que uma marca, é uma referência ímpar do país, e em especial da região do Porto, fazendo todo o sentido que se aposte nesta área, proporcionando a todos os amantes do vinho do Porto, uma oferta variada e de qualidade. Do mesmo modo, os produtos regionais devem ter o seu espaço no comércio da Baixa, pois também eles constituem um importante testemunho daquilo que o Porto, e as gentes da região são no presente, e foram no passado, servindo para a satisfação dos locais e dos turistas. Por último, a Ourivesaria é reconhecidamente uma mais-valia da região, e é conhecida pela sua grande variedade e qualidade, sendo que faz todo o sentido que se fomente também na Baixa a sua comercialização e divulgação. Para além destas três áreas de comércio, é fulcral preservar as livrarias, antiquários e galerias de arte existentes, bem como fomentar a criação de novos espaços comerciais idênticos, e que sirvam uma população com particular interesse pela cultura e conhecimento. A realização de feiras temáticas e genéricas, é outra indicação deste vector, pois serão certamente uma aposta ganha, e acontecimentos carismáticos que podem atrair à cidade inúmeras pessoas.

Outro vector importante é o *Vector D*, associado à “*Dinamização do turismo, da cultura e do lazer*”. A cidade do Porto é indiscutivelmente uma cidade ligada à cultura (não foi por acaso que foi a capital europeia da cultura em 2001), com uma alargada oferta cultural, um festival de cinema com dimensão internacional considerável e único no país (Fantasporto) e alguns espaços de renome mundial, como é exemplo a Casa da Música, o Museu de Serralves e o Tivoli. De acordo com o estudo Motivtur (estudo referido no Masterplan) realizado em 2005 a maioria dos turistas estrangeiros que visitam Portugal, têm idades entre 25 e 44 anos e, na sua maioria possuem habilitações académicas de nível superior. Se muitos deles procuram o “sol e mar”, uma boa parte procura acima de tudo encontrar um ambiente calmo, onde possam relaxar e fugir às rotinas diárias que têm nos seus países de origem e, ao mesmo tempo enriquecer-se pessoal e culturalmente. Constata-se que a maior parte dos turistas que visitam a cidade do Porto, o fazem por conta própria, sendo poucos aqueles que são devidamente acompanhados

por profissionais experientes, o que deixa em aberto a possibilidade de instalação de empresas que ofereçam visitas guiadas à cidade e seus locais emblemáticos.

Se atentarmos às estatísticas do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, facilmente veremos o potencial de crescimento do mesmo, sendo importante referir que, mesmo numa altura de crise económica mundial, se assistiu ao aumento do número de passageiros, tendência esta muito diferente do que se passa em muitas cidades europeias.

No sentido de uma cada vez maior procura pela região do Porto, e da cidade do Porto em particular, para férias de curta duração e em muitos casos de muito curta duração, como são as chamadas “nano-breaks”⁵, é imprescindível aumentar a capacidade hoteleira disponível, nomeadamente no sector intermédio, correspondente a hotéis de duas ou três estrelas, condizendo com as actuais tendências da aviação e companhias de “low-cost”. Para terminar as considerações acerca deste Vector, há que referir que se deve projectar a imagem da cidade a nível nacional e internacional, como sendo uma cidade viva onde há sempre algo a acontecer, e ao mesmo tempo uma plataforma de uma ampla região, que engloba uma oferta turística variada e extensa. Deve ser também melhorada a comunicação e divulgação das actividades culturais e dos locais turísticos da cidade, de forma a atrair mais turistas.

Para tal, é importante que se reforce a oferta de brochuras alusivas aos pontos de interesse da cidade, bem como se disponibilizem mapas e roteiros actualizados das actividades culturais que se encontram disponíveis.

Para além das indicações sugeridas nos vectores indicados anteriormente, há que actuar também sobre o domínio público. Nesse sentido, surge o *Vector E* denominado “*Qualificação do Domínio Público*” visando três aspectos fundamentais: Infra-estruturas, Espaço Público e por fim a Mobilidade.

No que respeita às infra-estruturas, é primordial que se renovem as que já existem e, ao mesmo tempo, que se criem novas, para que seja possível a formação de uma rede de infra-estruturas capazes, e adequadas as exigências actuais e que sirvam de base de sustentação e garantia de sucesso para as intervenções que se fazem paralelamente noutras áreas.

Para que melhorem as condições de habitabilidade e conforto do edificado dentro da ZIP, é inevitável melhorar as condições energéticas, ambientais e de segurança dos edifícios, bem como intervir ao nível das novas tecnologia que, apesar de já estarem bastante difundidas, ainda necessitam de melhorias e de um alargamento maior, fazendo com que o acesso às mesmas seja uma realidade do presente, e não apenas em algumas zonas, mas sim na totalidade da ZIP. Ao mesmo tempo, e no seguimento do que foi dito nos vectores anteriores, pretende-se incentivar a fixação de empresas do sector tecnológico, inovação entre outras e, para tal, é imprescindível reforçar a rede de telecomunicações e de dados, de maneira a garantir os serviços que essas empresas poderão necessitar.

Ao nível das redes de abastecimento de água, redes de águas pluviais e residuais há que fazer intervenções profundas para garantir menos desperdício no que respeita às águas para consumo doméstico, e evitar perdas e ligações ilegais pouco amigas do ambiente, no que concerne às águas residuais, garantindo desta forma melhores condições de salubridade, e contribuindo mais eficientemente para a preservação dos recursos naturais.

A presença de gás natural deve constituir uma prioridade infra-estrutural, estando disponível apenas para 30% das habitações da ZIP, o que diz muito na urgência de uma intervenção a este nível.

⁵ “nano-break” é um conceito actualmente em voga, que representa pequenas paragens laborais, de um a três dias, para se gozarem férias. Este tipo férias, tem sido o que maiores aumentos tem registado durante o ano de 2008 na Europa e são claramente uma importante parcela do turismo nos próximos anos.

Neste vector, é também referido o espaço público de convivialidade, definitivamente marcado pela carência no apoio a actividades lúdicas e de recreio, sendo portanto necessário introduzir espaços de diversão alternativos, parques infantis, redes de percursos e corredores de lazer, de maneira a proporcionar espaços onde as pessoas se encontrem e se possam conhecer, ajudando desta maneira a melhorar as relações de vizinhança entre a população.

É também particularmente importante fazer com que o espaço público a reabilitar ou a ser criado, tenha correspondência com as alterações que se pretendem introduzir no comércio, negócios e turismo, bem como melhorar o ambiente urbano da cidade, através da arborização das ruas, retirada do estacionamento à superfície e a criação de atravessamentos nos quarteirões, estimulando deste modo a circulação pedonal e contribuindo para uma imagem mais saudável da Baixa da Cidade.

No que respeita à mobilidade as principais intenções referidas, são a criação de estacionamento para os residentes, criação de estacionamento público, favorecer os movimentos pedonais, implementar ciclo-vias e, por fim, a reabilitação da linha do eléctrico, que constitui um ex-líbris da cidade, constituindo mais uma oferta para os turistas. É de salientar que algumas das linhas já foram reabilitadas e que o eléctrico já se encontra em funcionamento no presente.

Por fim, é apresentado o *Vector F*, correspondendo às “*Acções estratégicas*”. Para que a revitalização da ZIP seja consumada, é necessário um conjunto de acções de base territorial que, quer pelo seu carácter, quer pela sua dimensão e notoriedade, contribuam para a sustentabilidade de todo o sistema urbano e socioeconómico da Baixa.

De entre estas acções destacam-se as seguintes:

- Parque da inovação, constituindo uma alavanca para o desenvolvimento da área oriental-norte da cidade.
- Frente Ribeirinha, contribuindo para uma relação mais próxima entre a cidade, o rio, e a população.
- O Mercado do Bolhão, como uma âncora do novo tipo de comércio desejado e devidamente identificado no vector C e como recordação daquilo que foi um dos espaços comerciais mais carismáticos do país e que é indissociável da história da cidade.
- Linha do eléctrico histórico, como sendo uma forma de ultrapassar as diferenças topográficas acentuadas entre algumas zonas da ZIP, permitindo a ligação entre as colinas dos Leões e da Batalha, contribuindo para a coesão interna da ZIP, e para a dinâmica comercial do centro.
- Projecto Avenida da Ponte, enquanto território disponível para um grande projecto central capaz de conter habitação, comércio, hotelaria, serviços e estacionamento, num ponto de articulação entre o Porto e Vila Nova de Gaia. [25]

3.4.2. PROGRAMA VIV'A BAIXA

A Porto Vivo SRU, é também responsável *Programa Viv'a Baixa* tendo sido criado em 2006 com o objectivo de incentivar as obras de reabilitação na Baixa do Porto em edifícios de função residencial. Este programa consiste no apoio directo aos proprietários, senhorios, usufrutuários e arrendatários de edifícios que se encontrem dentro da Zona de Intervenção Prioritária e que tenham interesse em realizar obras de reabilitação, através da oferta de um conjunto de serviços, equipamentos, componentes e materiais de construção civil de uma lista de parceiros oficiais, podendo estes ser requisitados a qualquer momento pelos agentes acima citados. Este programa permite também o acesso a apoio técnico por parte de equipas de arquitectura e engenharia com experiência de

reabilitação, facilidades de obtenção de crédito em condições mais vantajosas que em outras circunstâncias poderiam ter, e ainda a redução das taxas de licenciamento e a agilização de todo o processo. Com estes apoios, os interessados encontram uma forma mais rápida, económica e eficaz, de proceder a obras de reabilitação, tendo como garantia o apoio de equipas experientes de reabilitação, que em muito pode contribuir para o sucesso das suas intervenções. Para se candidatarem a este programa, os edifícios ou fogos alvos da intervenção não poderão ter sido objecto de uma candidatura aceite nos 8 anos precedentes. Como vimos, o espectro da actuação da SRU é de âmbito bastante alargado, incidindo fundamentalmente na reabilitação de edifícios habitacionais, nas áreas de intervenção estipuladas após a sua criação e constitui uma mais-valia para a cidade, permitindo a catálise das acções de reabilitação que de outra forma demorariam anos para estarem concluídas. Constitui também um importante mecanismo de promoção da reabilitação e um forte apoio para aqueles que desejem proceder a qualquer tipo de intervenção com vista ao melhoramento das suas habitações, desde que estejam incluídas na área da responsabilidade da mesma.

Como vimos, a cidade do Porto é uma cidade com características particulares, encontrando-se numa fase menos positiva. No entanto, várias medidas têm sido tomadas com o intuito de inverter essa situação. Vários programas foram criados e seguidamente postos em prática, no entanto o seu resultado ficou quase sempre aquém do esperado. A maior parte dos programas revelaram-se pouco satisfatórios, uma vez que não se encontravam realmente “disponíveis” para a maior parte da população, nomeadamente porque a sua complexidade e burocracia, afastava desde logo muitos dos candidatos. Existiam demasiados programas, vocacionados para áreas e destinatários distintos, no entanto, faltava uma maior integração de todos eles, falha essa que contribuiu para o surgimento da Porto Vivo SRU em 2004. A cidade encontrou uma nova forma de pensar a reabilitação, tornando-a uma prioridade sua, e fazendo com que a mesma avance mais rapidamente, em especial nas zonas consideradas prioritárias pelos vários estudos realizados, sendo que à primeira vista, o balanço é bastante positivo e animador, começando a Baixa da Cidade do Porto aos poucos a erguer-se e a voltar a ser a Baixa de todos os Portuenses.

4

QUATRO CASOS DE ESTUDO - RECONVERSÃO DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS EM EDIFÍCIOS COM FUNÇÕES RESIDENCIAIS

Nos capítulos anteriores, foi abordada a necessidade de reabilitar, tendo sido enumeradas algumas vantagens do processo de reabilitação convencional face à construção nova. Ao mesmo tempo, foram também apontadas algumas das causas que contribuem para que a reabilitação não seja vista pela maioria da população como uma solução prática para as suas necessidades habitacionais, tendo também sido expostos alguns entraves ao processo de reabilitação dos imóveis. Neste capítulo, irá ser abordada a reabilitação de alguns edifícios que outrora tiveram funções industriais e que, no presente, se encontram reconvertidos em edifícios de uso habitacional.

4.1. A PRESENÇA DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS NO CENTRO DAS CIDADES

Muitas cidades europeias são caracterizadas pela diversidade de edifícios que apresentam. Na sua origem, e face à ausência de planos de ordenamento do território cuidados, foram muitas as unidades industriais que nelas se fixaram, ocupando em muitos casos, zonas nobres das cidades.

Numa época em que não existiam vias, nem meios de comunicação como os que existem no presente, a população acabou por ser obrigada a residir nas proximidades das zonas industriais, e depressa aí se fixou. Após a revolução industrial, foram muitas as cidades onde se registaram “booms” industriais, sendo a implantação da indústria feita sem grandes preocupações. Com o decorrer dos anos, e com a mudança de uma economia industrial para uma economia pós-industrial, muitas das indústrias que durante a revolução industrial prosperaram, passaram a ter sérias dificuldades, e acabaram por encerrar. Consequentemente, assistiu-se ao progressivo declínio económico destas zonas, e ao inevitável aumento do desemprego e perda/abandono de população, restando assim uma importante área de muitas cidades, condenada ao abandono e à degradação.

Estes espaços são denominados correntemente por “Brownfields” e são, em oposição aos “Greenfields” que várias cidades apresentam, zonas tipicamente ocupadas pela indústria, assim como podendo ser locais onde se faziam depósitos de resíduos, portos, e infra-estruturas ferroviárias, ou até zonas comerciais (retalho) abandonadas, ociosas e subutilizadas, mas que têm um potencial de re-uso que não pode ser ignorado. [26]

A estratégia dos países europeus com mais tradição industrial é bastante antagónica. A título de exemplo, veja-se o caso da França, onde a prioridade foi principalmente a demolição de todas essas zonas. Já na Alemanha, as questões ambientais e o desenvolvimento industrial foram as grandes

preocupações. Por fim, no Reino Unido, a requalificação destas zonas assentou sobretudo na promoção de negócios, residências, e actividades que pudessem criar emprego.

A demolição destes espaços constitui uma opção possível, e a mais fácil de executar, contudo não deve ser esquecido o valor que alguns dos edifícios industriais apresentam, sendo que ao serem demolidos, correr-se-ia o risco de apagar a história local, bem como de fazer desaparecer importantes edifícios, que em muitos casos constituem importantes marcas arquitectónicas das cidades, e de uma época em particular.

Todavia, existem muitos outros edifícios industriais, espalhados um pouco por todas as cidades europeias, sem se encontrarem em zonas tipicamente industriais, estando implantados em zonas urbanas juntamente com edifícios habitacionais. Nestes casos foram as próprias indústrias que aí se instalaram, na ânsia de suprir as suas necessidades de mão-de-obra.

Também nestes casos, o progressivo abandono das unidades industriais foi uma constante, e pelas mesmas razões das indústrias que se encontram em zonas tipicamente industriais, sendo que as exigências ambientais mais recentes constituíram também um forte constrangimento à presença de unidades industriais no centro das cidades, uma vez que a presença de forte ruído e em alguns casos de poluição do ar, são hoje em dia reprováveis e proibidas, o que obrigou as empresas a fazerem fortes investimentos para minimizar esses efeitos, o que muitas vezes correspondia apenas ao adiar da sua deslocalização, pois as exigências ambientais e de qualidade urbana são maiores de dia para dia, dificultando cada vez mais a sua actividade nos moldes que lhes eram característicos, e sem grandes preocupações com o ambiente em geral. Por isso as indústrias desde há algum tempo atrás, optaram por resolver o problema estabelecendo-se na periferia das cidades, podendo adquirir terrenos mais amplos e com um custo menor, e ao mesmo tempo podendo criar infra-estruturas mais modernas, que lhes garantem maior competitividade.

A deslocalização do tecido industrial do centro das cidades, criou importantes vazios urbanos a vários níveis. Sem actividade industrial que sustente a população que ali se fixou, os edifícios industriais depressa se foram degradando e em muitos casos transformaram-se em ruínas, e em abrigos para grupos populacionais estigmatizados pela sociedade, assistindo-se frequentemente a um aumento da marginalidade em seu redor, e demais problemas que por norma daí advêm. Assim, os espaços circundantes aos espaços industriais depressa se tornaram um espaço pouco aprazível para quem ali vive, levando à consequente deslocalização de uma boa parte da população.

Ora, se noutros capítulos foram identificados os problemas das cidades actuais, e mais concretamente os problemas da cidade do Porto, e da sua baixa, faz todo o sentido que, para além de se fomentar a reabilitação urbana, quer de edifícios de interesse histórico, tais como igrejas e outros monumentos, quer de edifícios de habitação (também eles, no caso do Porto, com um elevado interesse arquitectónico), e de equipamentos sociais e vias de comunicação, se proceda também à reabilitação dos vários edifícios industriais abandonados existentes na cidade.

4.2. VANTAGENS NA REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

Os edifícios industriais são uma constante na cidade do Porto. Portanto há que repensar as estratégias de reabilitação, estendendo-as a estes edifícios.

Um dos condicionantes frequentemente referidos como sendo uma causa negativa para levar a cabo um projecto de reabilitação, é a falta de dimensão de uma grande parte dos edifícios, não permitindo a mecanização de tarefas, e obrigando à mobilização de meios e agentes, sem que o trabalho a realizar seja proporcional à mobilização exigida. No caso dos edifícios industriais, o panorama inverte-se,

sendo que, permitem ao fim de algum tempo de trabalho, que haja uma aprendizagem por parte dos operários, e consequente melhoria da eficiência dos mesmos. A escala de intervenção justifica os meios que possam ser necessários, sendo que são projectos que por norma ocupam os diversos intervenientes por bastante tempo, proporcionando uma diluição dos custos que a mobilização de agentes, e a própria intervenção implicam. Comparativamente a outras obras de reabilitação, os edifícios industriais apresentam vantagens também no que diz respeito à necessidade de realojamento e aos custos que daí advêm. Contrariamente a outros edifícios, em que é necessário haver realojamentos, nestes casos não é necessário proceder a mudanças de bens e pessoas, pelo que para além de não causarem qualquer tipo de transtorno, também não obriga a despesas adicionais com esse processo. [27]

Os edifícios industriais ocupam espaços amplos com dimensões consideráveis, permitindo uma maior liberdade para reabilitar, tornando mais simples o processo de acrescentar área de construção para novos alojamentos ou para a satisfação das necessidades dos futuros habitantes do edifício, pelo que se tornam também mais simples de instalar os equipamentos necessários, comparativamente a outras obras de reabilitação, sejam elas de edifícios pequenos, ou sejam de edifícios com dimensão considerável. Ao mesmo tempo, devido à sua dimensão, permitem também a instalação de um significativo número de pessoas após o término das obras, o que contribui para a fixação de pessoas no centro da cidade, ajudando de forma muito considerável para a inversão das tendências actuais, diminuindo o êxodo que tem sido registado nas últimas décadas. Por outro lado, devido à necessidade de movimentação de cargas elevadas ou à instalação de importantes máquinas, estes edifícios são por norma sobredimensionados, pelo que de uma forma geral, a nível estrutural não há grande necessidade de reforço.

O pé direito de muitos edifícios industriais é bastante maior que em edifícios habitacionais correntes, o que pode constituir uma vantagem, pois permite criar fogos amplos, e com muito espaço e boa iluminação, podendo no entanto também, constituir um revés, como iremos ver mais à frente.

4.3. CONDICIONANTES AO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

Nos processos de reabilitação de edifícios industriais nem tudo são vantagens, havendo diversas condicionantes que devem ser devidamente consideradas. Os edifícios industriais foram projectados para o uso industrial e portanto, não tiveram em conta as especificidades que um edifício residencial apresenta. O pé direito é, por norma bastante mais alto que o necessário para uso habitacional, o que para o mesmo volume de construção, implica menos fogos, tornando o custo unitário mais elevado comparativamente a outros casos onde o pé direito seja mais baixo, conseguindo-se maior aproveitamento do edifício. A compartimentação é quase inexistente ou desadequada às novas funções, havendo por norma necessidade de se fazerem bastantes alterações, tornando-se a tarefa de compatibilizar a compartimentação pretendida, sem que se entre em conflito com a estrutura do edifício, um árduo desafio.

É também difícil e oneroso em muitos casos obter a satisfação das exigências legais, no que respeita aos diversos parâmetros contemplados na legislação, como a térmica, acústica, segurança contra incêndio, entre outros, sendo para tal necessário fazer grandes intervenções, o que torna todo o processo complexo e, em muitos casos mais dispendioso comparativamente à construção de edifícios novos. Como foi dito no capítulo dois, a tendência das últimas décadas foi a construção nova, sendo que a promoção da reabilitação de edifícios não habitacionais é ainda limitada e vista com desconfiança por parte daqueles que tem recursos necessários para as levar para a frente.

4.3.1. MOTIVAÇÕES, E ACTUAIS TENDÊNCIAS

Não obstante as dificuldades supracitadas, este tipo de intervenção ganha cada vez mais adeptos, e está em expansão, começando a ser bastante rentável, até porque muitos dos edifícios industriais se situam em zonas onde os terrenos e a construção nova atingem preços exorbitantes, fruto da tão conhecida especulação imobiliária. Pese embora as desvantagens que a especulação imobiliária tem para satisfação das necessidades habitacionais da generalidade da população, neste caso acaba por ser uma aliada do processo de reabilitação destes edifícios, uma vez que eleva também o valor dos edifícios a recuperar, garantindo desta forma uma maior margem, para que se façam bons projectos e intervenções de qualidade para estes edifícios.

No mesmo sentido, a cada vez maior curiosidade e interesse por parte da população em viver em edifícios carismáticos, leva a que haja bastante procura por este segmento do mercado. Tipicamente, Portugal é um país onde tudo o que é novidade encontra dificuldades em se implantar, a não ser que haja um conhecimento prévio do produto, ou de situações idênticas com resultados positivos noutros países, e após algum tempo de hesitação, a adesão popular costuma surpreender e atingir dimensões consideráveis.

A reabilitação de edifícios industriais não é algo novo, muito menos é uma “descoberta” portuguesa. Em alguns países, nomeadamente nos Estados Unidos, Reino Unido, França, Bélgica, Itália e países Nórdicos, a reabilitação de edifícios industriais já tem uma maturidade considerável, sendo que no seu início era mais virada para a recuperação de pequenos edifícios industriais ou de escritórios por parte de pessoas ligadas ao mundo artístico, e que viam nestes espaços um interessante lugar para a sua residência, sendo caracterizados pelo amplo espaço interior, boa localização e baixo custo. Foi assim que surgiram os primeiros Lofts, um estilo de habitação muito em voga hoje em dia um pouco por todo o mundo.

A recuperação de edifícios de maior envergadura surge como uma consequência de aproveitar os espaços existentes, e de certa forma garantir habitação em quantidade e qualidade com boa localização e, ao mesmo tempo satisfazendo a cada vez maior necessidade das pessoas em serem diferentes, fugirem à rotina, viverem em sítios privilegiados, e em edifícios ímpares.

4.4. EXEMPLOS INTERNACIONAIS DE EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS RECONVERTIDOS

Como vimos no início deste capítulo, algumas cidades sofreram profundas alterações, quer ao nível da sua morfologia, quer da constituição do seu tecido urbano. Algumas cidades foram durante séculos fortemente industrializadas, sendo que, com as mais recentes alterações a nível económico e do seu tecido industrial após a globalização dos mercados, foram obrigadas a profundas mudanças. Muitos dos seus edifícios industriais ficaram então ao abandono, sem a vida e a pujança que outrora tiveram. Alguns destes edifícios, representam marcos únicos da história das cidades onde se inserem, e dos sectores de actividade que representavam, apresentando hoje em dia, pela sua qualidade de construção, sua grandiosidade e excelente localização, um conjunto de vantagens que passaram a ser tidas em conta, sendo cada vez mais uma opção válida para o uso residencial.

Se em Portugal, e concretamente no Porto a reconversão de edifícios industriais em edifícios habitacionais se destina a satisfazer as necessidades de classes sociais mais elevadas, como a classe média-alta ou superiores, estando inacessíveis à maioria da população, alguns exemplos nos Estados Unidos mostram-nos que também é possível executar obras de reabilitação e reconversão de edifícios industriais tendo como destinatários os “low-income people”, ou seja, pessoas com poucas possibilidades económicas.

Um bom exemplo, é o West Village's WestBeth em Nova York, originalmente sendo um laboratório de telefones e material eléctrico denominado “Western Electric Company of Chicago” e mais tarde “Bell Labs” e que no presente se encontra afecto ao uso residencial. Este edifício, construído em 1884 é um edifício emblemático, uma vez que foi nele que o primeiro filme com som, o microfone e o som stereo foram exibidos. [28]

Em 1968, deu-se início á sua reconversão, sendo o projecto da autoria do arquitecto Richard Meier, e resultou num total de 388 apartamentos, tendo como destinatários pessoas ligadas ao meio artístico, com poucos recursos e suas famílias. Actualmente, constitui um agradável centro artístico em Nova York, com uma comunidade artística dinâmica, e que acrescenta criatividade e expressão a esta zona da cidade, sendo mundialmente reconhecido.



Figura 4.1 – Edifício Western Electric Company of Chicago antes da reconversão.



Figura 4.2 – Edifício de west village's após a reconversão de 1968.

No entanto, este tipo de reconversão, financiada por institutos, fundações ou outras entidades de apoio social não são a maioria, sendo que para além destes, a maioria dos edifícios recuperados e reconvertidos tem como destinatários o mercado imobiliário, sendo as classes média-alta as que mais absorvem este tipo de projectos.

Um exemplo interessante de um edifício que outrora teve um uso industrial, e que hoje em dia se encontra afecto ao uso habitacional, foi em tempos uma fábrica de lápis, na zona de Roscoe, bem perto do centro de Chicago, tendo sido construída no século XIX, e que devido às dinâmicas verificadas nas últimas décadas acabou por encerrar tal como muitas outras empresas espalhadas pela cidade de Chicago. Porém, a vida deste edifício não acabou aí, tendo sido a sua localização e o bom estado de conservação do edifício, motivos suficientes para que fosse reabilitado e reconvertido para uso habitacional.

Muito ao estilo do que se faz um pouco por todos os estados americanos, e também no Canadá, este edifício foi reconvertido, privilegiando o estilo de loft, criando-se amplas áreas residenciais, com muita luz natural, num total de 139 fogos. Este edifício é composto por 6 andares, e oferece presentemente habitação nas tipologias T1 e T2. As fachadas do edifício foram mantidas na sua totalidade, bem como o material em que são construídas, tijolo maciço á cor natural e elementos em betão envernizado. Interiormente, foram feitas alterações ligeiras, sendo que muitas das paredes interiores foram mantidas. As inúmeras janelas de grande dimensão existente, foram recuperadas permitindo assim uma grande luminosidade interior. Introduziu-se ar condicionado, equipamentos de desumidificação, serviços de lavandaria, ascensores entre outros equipamentos necessários para garantir elevados níveis de conforto e habitabilidade, tornando este edifício aprazível, e dotado daquilo que é necessário não sendo um caso de habitação de luxo, mas sim um exemplo de habitação acessível à generalidade da população de Chicago.



Figura 4.3 – Pencil Factory em Roscoe Village. a) Vista da entrada do edifício; b) Hall de entrada; c) Sala de estar; d) Vista lateral do edifício.

Ainda em Chicago, existe outro bom exemplo de um edifício, outrora de uso industrial e, que hoje se encontra reconvertido para uso residencial, sendo conhecido por “Donohue Building”. Trata-se de um edifício, situado numa zona em que outrora se instalaram várias tipografias, sendo conhecida por “printing house district”. Construído em 1883 é tipicamente um edifício característico de Chicago e da sua escola de Arquitectura, caracterizando-se pelas suas linhas rectas, elevada altura, fachadas rasgadas por inúmeras janelas, e construção mista com parte da sua estrutura em metal, tendo sido durante vários anos o edifício onde a editora Donohue laborou, produzindo sobretudo livros infantis.

Durante vários anos, e ao longo do século XIX neste edifício laborou uma importante empresa de impressão, que acompanhou o enorme crescimento industrial e comercial de Chicago. No entanto, por volta de 1940 esta área perdeu algum do seu fulgor e iniciou um longo processo de declínio. Surgiram avanços tecnológicos consideráveis e maquinaria automática para impressão tendo forçado muitas das empresas de impressão a abandonarem esta área, estabelecendo-se nos subúrbios onde poderiam estabelecer-se com melhores instalações. O encerramento em 1971 da estação que ali existia, “Dearborn Station” foi o golpe final para esvaziar esta zona da cidade, e deixa-la ao abandono. Até que em 1978 foram tomadas importantes medidas para a revitalização desta zona da cidade, e muitos dos seus edifícios foram convertidos em uso residencial, onde se inclui o edifício que está a ser apresentado que originou 98 alojamentos, contribuindo para que esta área, seja hoje um local de excelência em Chicago, com o seu carácter fortemente ligado à história, constituindo um *ex-líbris* arquitectónico da tão característica escola arquitectónica de Chicago, que ficou mundialmente conhecida, após a reconstrução de uma grande parte da cidade, que tinha sido destruída pelo grande incêndio que ali deflagrou na altura em que os edifícios eram maioritariamente construídos em madeira. [29]



Figura 4.4 – Donohue Building fachada principal.



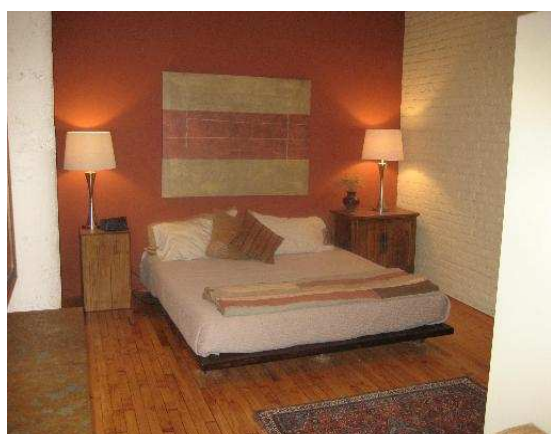
Figura 4.5 – À esquerda: entrada do edifício, à direita as antigas inscrições da editora.



a)



b)



c)



d)

Figura 4.6 – a) Cozinha, b) Sala de estar, c) e d) quartos.

4.5. CASOS DE ESTUDO NA CIDADE DO PORTO – INTRODUÇÃO.

Neste ponto do trabalho, irão ser abordados alguns edifícios na cidade do Porto que, outrora, tiveram funções industriais distintas, e que hoje constituem bons exemplos de reabilitação, tendo sido reconvertidos para um uso diferente daquele para o qual tinham sido projectados, mais especificamente para uso habitacional. Irão também ser caracterizados os edifícios, bem como o tipo de intervenção que sofreram, e serão ainda feitas algumas considerações sobre os mesmos, nomeadamente no que respeita à temática deste trabalho, analisando-se o contributo que estes tiveram para a revitalização da cidade.

4.5.1. IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Os edifícios que irão ser estudados, são sumariamente apresentados no quadro seguinte:

Quadro 4.1 – Quadro resumo dos casos de estudo.

Identificação		Localização	Promotor	Construtor
Caso estudo 1	Condomínio Aliança	Rua Santos Pousada, nº384 e Rua da Póvoa nº9, freguesia do Bonfim, Porto.	Abílio de Sá, empreendimentos imobiliários	Certar, Sociedade de Construções, sa.
Caso estudo 2	Douro's Place	Rua do Ouro, nº 114, freguesia de Lordelo do Ouro, Porto	Losafaz, Sociedade de Investimentos e Gestão Imobiliária, Lda.	Edigaia, s.a.
Caso estudo 3	Conjunto habitacional de Monchique	Rua da Restauração com calçada de Monchique, freguesia de Massarelos, Porto	RAR imobiliária	Casais, s.a.
Caso estudo 4	Condomínio Ach Brito	Rua Dr. António Barroso nº154/286 com Av. França nº122/142	Imoach-inv. Imobiliários	António Palhares, Lda

4.5.2. CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS DE ESTUDO

4.5.2.1. Caso de estudo

O condomínio Aliança encontra-se situado entre a Rua de Santos Pousada e a Rua dos Abraços, freguesia do Bonfim, Porto e está implantado num terreno de dimensões invulgares para o centro do Porto, tendo como área 5307m² e onde durante várias décadas funcionou a Sociedade Industrial Aliança, entretanto desactivada e que, posteriormente ao seu encerramento, sofreu um violento incêndio, que agravou em muito o seu estado de conservação. O edifício da extinta fábrica, encontra-se voltado para norte, com frente para a Rua Santos Pousada, e as traseiras para a Rua dos Abraços. Na parte sul do terreno, correspondendo à parte virada para a Rua dos Abraços, estavam implantadas algumas construções auxiliares e, a mediar o edifício principal da fábrica e essas mesmas construções auxiliares, existia um grande pátio. [30]

As construções auxiliares eram feitas essencialmente em alvenaria, tendo uma cércea inferior ao edifício principal, onde era processada a produção de bolachas, que era superior a três pisos.

A história deste local, começou a ser escrita em 1874, quando António Joaquim de Andrade Villares, fundou na antiga rua de S. Jerónimo, a Andrade Villares. Originalmente, a actividade desta sociedade, e em particular da fábrica existente, era destinada à moagem de cereais, para de seguida se proceder ao fabrico de pão. Um terço do cereal que era moído era destinado ao uso da própria sociedade, sendo que o restante era moído por conta de outrem, isto é, por clientes que ali levavam o cereal, pagando os custos da transformação em farinha. Em 1908, é integrada na Companhia de Moagens Invicta e em 1918 na Sociedade de Moagem Aliança, tendo crescido mais significativamente, tornando-se uma importante unidade do seu sector, produzindo a considerável quantia de 2350 toneladas por ano. [52]

Mais tarde, deu origem à Sociedade Industrial Aliança, tendo esta sociedade uma produção diversificada, desde bolachas, à produção de farinha e chocolates. No espaço que, outrora, foi ocupado pela Sociedade Industrial Aliança, há que salientar a forte irregularidade do terreno, apresentando desníveis de quatro metros ao longo da Rua de Santos Pousada, e oito metros entre esta e o interior do terreno, o que implica considerações redobradas, dificultando o trabalho da equipa projectista.



a)



b)



c)

Figura 4.7 – a) Empregadas a empacotarem farinha; b) Armazenamento da Produção; c) fachada principal do edifício.

4.5.2.2. Caso de estudo 2

Este edifício situa-se na Rua do Ouro, na marginal do Rio Douro, tendo frente para o Cais do Bicalho e traseiras para a Rua do Bicalho, freguesia de Massarelos, Porto. Este edifício foi no passado o antigo Armazém Frigorífico da Comissão Reguladora do Comércio de Bacalhau, uma construção mercantil do Estado Novo, datada de 1939, e que funcionou durante muitos anos nesta actividade, sendo posteriormente desactivado, ficando ao abandono, e começando a ficar degradado, como podemos observar nas imagens seguintes. [31]



Figura 4.8 – a) Fotografia da fachada norte do edifício armazém; b) Fotografia da fachada sul do conjunto dos edifícios.



Figura 4.9 – a) Fotografia da fachada sul do edifício de escritórios; b) Fotografia do topo oeste do edifício de escritórios.

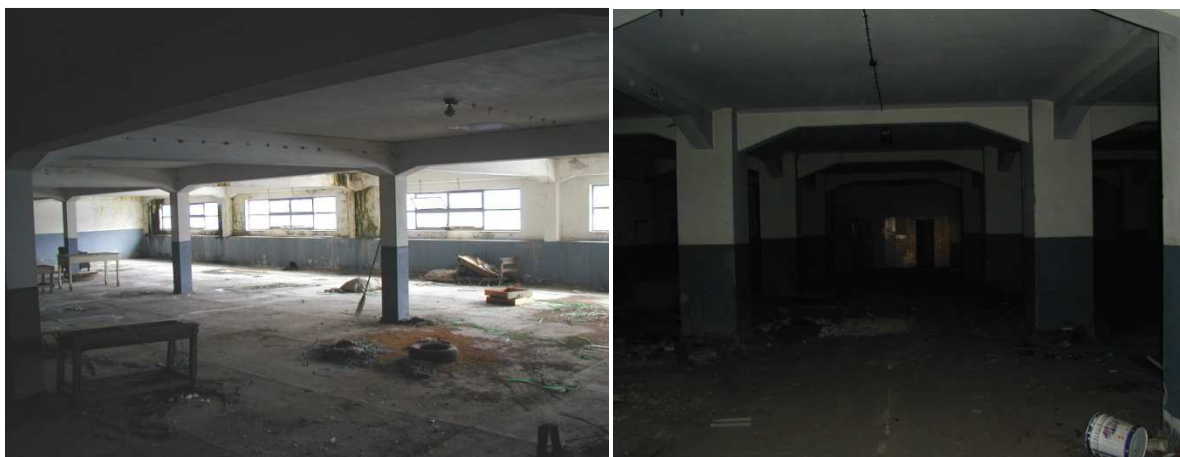


Figura 4.10 – Situação encontrada no interior antes da intervenção de reconversão.

Este edifício está implantado num terreno com cerca de 1950m² ocupando a quase totalidade do terreno, estando apenas por ocupar um pequeno pátio que servia para cargas e descargas. É constituído por dois corpos, um mais pequeno, e o outro corpo, de maiores dimensões, sendo que o corpo mais pequeno funcionou como zona de escritórios e áreas sociais, tendo o corpo de maiores dimensões, funcionado como armazém frigorífico de bacalhau ao longo de varias décadas.

O corpo de maiores dimensões era composto por uma câmara frigorífica ao nível do rés-do-chão, sendo posteriormente conduzido o frio até aos pisos superiores, onde estava armazenado o bacalhau. Para tal, foram criadas condutas de transporte de frio, e criado um corredor sensivelmente a meio do edifício que se repetia pelos diversos pisos, e por onde era feita a distribuição do bacalhau para as várias salas de armazenamento.

4.5.2.3. Caso Estudo 3

O conjunto residencial Monchique situa-se na freguesia de Massarelos, numa área classificada como zona histórica do Porto, estando perfeitamente enquadrado com a envolvente natural e histórica do local onde se insere, encontrando-se orientado a sul, oferecendo magníficas vistas sobre o rio Douro, e frente ribeirinha de Gaia.

Este Conjunto residencial ocupa uma área de 4970m² estabelecendo-se entre a Rua da Restauração, e a Rua de Monchique, sendo um local com uma história única, dificilmente comparável com outras áreas.

No terreno onde hoje está implantado o conjunto residencial Monchique, outrora funcionou a primeira fábrica de produção cerâmica portuguesa. Desconhecem-se muitas datas, e acontecimentos importantes sobre esta fábrica, no entanto, já em 1763 existiam referências à mesma, sendo que à data, a extinta Fábrica de Massarelos se apresentava em fase bastante adiantada de construção, tendo em 1764 iniciado a sua produção, produzindo as primeiras faianças portuguesas, azulejos, figuras, globos para jardim entre outros produtos, até que em 1920 ocorreu um incêndio de grandes proporções, tendo sido esta unidade deslocada para a marginal do rio douro, próximo da ponte D^a. Maria Pia.

Quando a unidade de cerâmica deixou de laborar, o espaço passou a ser ocupado pela primeira refinaria mecânica de açúcar do Porto denominada SIEL, Sociedade de Importação e Exportação, tendo sido a precursora das Refinarias de Açúcar Reunidas (RAR). O Porto, desde sempre teve uma

profunda ligação ao Brasil, e foi ao longo do século XVIII um importante entreposto do açúcar brasileiro, tendo sido nesta época descarregadas inúmeras barricas de melaço de cana, contribuindo para a criação de um mercado bastante dinâmico neste sector que na altura era muito valioso, tendo apenas cedido com a expansão da produção de cana sacarina nas colónias e com as refinarias que aí se instalaram, ficando as inúmeras refinarias artesanais que laboravam na cidade do Porto em sérias dificuldades. É de salientar, que em 1881 existiam um pouco mais de duas dezenas de pequenas refinarias na cidade do Porto, sendo bastante artesanais, limitando-se na maior parte dos casos a fazer a refinação de açúcar através de caldeiras e fornalhas, tendo apenas uma das refinarias filtros rudimentares para a calda. Este tipo de empresas, de nível familiar enfrentou grandes dificuldades perante a concorrência estrangeira, e com as crescentes (ainda que insuficientes) preocupações de higiene acabou por atravessar sérios problemas, sendo que era na cidade do Porto onde existiam piores condições de trabalho, localização mais dispersa e maiores dificuldades de apetrechamento o que constituía um forte obstáculo á sua sobrevivência. Em 1962, houve uma movimentação de oito empresas da cidade, que decidiram um futuro conjunto para ambas, através da sua fusão, sendo que desta forma ficariam com capacidade para investir em melhores instalações e melhores apetrechos. Estava então criada a RAR, Refinarias de Açúcar Reunidas e que acabou por reunir mais uma refinaria, resultando portanto da fusão de nove pequenas instalações, laborando cerca de uma década nas instalações da extinta fábrica de cerâmica de Massarelos, tendo posteriormente mudado de instalações para a Rua Manuel Pinto de Azevedo. [32] ,[33]

Durante anos, o conjunto de edifícios que outrora constituíram parte das instalações da RAR esteve ao abandono, até que na década de 90 se iniciou o processo de licenciamento do conjunto residencial Monchique, tendo-se arrastado ao longo de 16 anos até obter o pretendido licenciamento, sendo que foi já no novo milénio que se deu inicio à fase de construção, tendo sido terminada recentemente. [56]

Nas fotos abaixo, pode-se constatar o elevado estado de degradação dos edifícios, bem como perceber o elevado valor da zona onde se inserem.



Figura 4.11 – Fotografia das ruínas: vista interior.



Figura 4.12 – Fotografia das ruínas: vista interior.



Figura 4.13 – Fotografia das ruínas: evidente degradação da estrutura interna.



Figura 4.14 – Vista exterior das ruínas.



Figura 4.15 – Vista completa da área de intervenção.

4.5.2.4. Caso Estudo 4

O condomínio Achbrito encontra-se implantado num terreno com 7800m² na freguesia de Cedofeita, tendo como frentes a Avenida de França, e a Rua Dr. António Barroso, bem perto da tão conhecida rotunda da Boavista, e onde outrora se instalou uma unidade de produção de sabonetes e outros produtos de higiene pessoal.

Em 1887 surgiu no Porto a primeira fábrica nacional de sabonetes e perfumes, fundada por dois alemães radicados em Portugal de seu nome Ferdinand Claus e Georges Ph. Schweder. Nesta época, estes produtos eram importados e vistos como um privilégio das classes sociais mais abastadas. Inicialmente os produtos da Claus & Schweder tinham a marca F.P.C. correspondendo às iniciais de “Fábrica de Productos Chimicos CLAUS & SCHWEDER, SUCRS”. O sucesso desta empresa foi o esperado, até que em 1903 Achilles Alves de Brito substituiu George Schweder na gerência da empresa, ficando a direcção técnica a cargo de Willy Thessen, um perfumista químico diplomado, sendo que foi com o novo *staff* que se deu a forte expansão da empresa, que muito se ficou a dever á mudança de hábitos da população, tendo sido o sabão corrente gradualmente substituído pelo uso do sabonete.

A entrada da Alemanha na 1.^a Guerra Mundial obrigou à fuga dos dois sócios alemães e ao encerramento da Claus & Schweder, tendo então Achilles de Brito, o sócio português, juntamente com o seu irmão Afonso de Brito, criado uma nova empresa, a ACH. BRITO & CO. Lda., que ocuparam o espaço da F.P.C. Mais tarde compraram a massa falida da Claus & Schweder, mantendo a marca Claus Porto e durante anos Ach. Brito e Claus Porto conviveram como marcas de cobertura, no seio das quais se desenvolveram inúmeras marcas-produto. Os produtos da nova empresa eram reconhecidos pela sua qualidade e inovação, nomeadamente ao nível das embalagens.

Por volta da década de 50, a Ach. Brito acabou por conquistar a liderança no mercado português, sendo que a empresa produzia também para as antigas colónias, e exportava para países como a Inglaterra e os Estados Unidos da América. Uma das preocupações da Ach. Brito era fidelizar os seus clientes, o que a levava a investir no aroma, na textura, no aspecto e no preço dos seus produtos. Em 1953 chega mesmo a criar uma litografia (localizada num edifício anexo ao da fábrica) onde se pintavam os rótulos à mão. Contudo, partir dos anos 80 o negócio sofreu dificuldades, primeiro com a perda dos mercados do Ultramar, depois com a concorrência feroz das multinacionais e, mais tarde, com o surgimento de processos de distribuição moderna.

Porém, apesar das dificuldades, a empresa soube analisar as tendências, e adaptou-se às novas exigências do mercado. Em 1994, surgiu uma parceria com o seu agente americano Lafco, começando a produção de uma nova linha de produtos, que comercializa com cada vez mais sucesso, para os Estados Unidos, Canadá e Inglaterra, através da marca Claus Porto. A parceria com a retalhista norte-americana Lafco nos anos 90, quando a empresa mostrava dificuldades em suportar concorrência das multinacionais e das grandes superfícies, deu uma nova vida à Ach. Brito. O design antigo e único dos produtos cativou Jonathan Bresler, dono da importadora, que levou a marca para o mercado de luxo dos Estados Unidos da América, tendo ocorrido a partir desta data uma separação de produtos, sendo que a marca Claus Porto passa a cobrir as linhas de produtos de alta gama dirigidos essencialmente para o mercado estrangeiro, e a marca Ach. Brito passa a ser usada para satisfazer a procura do mercado nacional. Mas mais do que sabonetes ou produtos de higiene, a Claus Porto oferece produtos com carisma, cujo design e embalagem retro com inspiração *Art Déco* constituem sem dúvida uma mais-valia, e os tornam particularmente únicos.

Por volta do ano 2000, a empresa deslocalizou-se para as novas instalações, no exterior da cidade do Porto, tendo ficado a antiga fábrica sem qualquer tipo de uso, bem como toda a área de terreno

envolvente. A sua excelente localização, aliada à grande dimensão do terreno, motivou desde cedo forte cobiça no mercado imobiliário. Em 2002 começou a ser edificado o condomínio AchBrito, tendo sido concluído no início de 2006. [34]

As seguintes imagens são ilustrativas do aspecto do edifício alguns anos antes da intervenção:



Figura 4.16 – À esquerda: Pormenor da fenestração da fachada sul. À direita: Vista de perfil do edifício AchBrito.



Figura 4.17 – Fachada Este do edifício AchBrito.



Figura 4.18 – À esquerda: Imponente Acesso ao edifício. À direita: Elegância da Torre do edifício Ach Brito.

4.5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

4.5.3.1. Caso de estudo 1

Devido à importância das ruínas da extinta fábrica de bolachas Aliança, e face ao valor acrescentado que estas poderiam trazer ao conjunto habitacional a desenvolver no terreno disponível (5307m²), a concepção do projecto implicou a preservação das ruínas, sendo fundamental garantir que todas as operações a efectuar durante a reconversão do edifício não pusessem em causa o valor patrimonial existente.

Assim, valorizando a imponente fachada em granito trabalhado da antiga fábrica de bolachas Aliança, o arquitecto M.Ventura, autor do projecto deste empreendimento, desenvolveu um projecto de um condomínio fechado, com uma entrada única, feita através da antiga portaria com frente para Rua de Santos Pousada. O empreendimento foi concebido em função do edifício da antiga fábrica, aproveitando as grandiosas janelas existentes, para construir grandes tipologias, essencialmente de tipo T3 e superiores, sendo que, devido ao desfasamento do tecto, foi possível realizar salas com um pé direito bastante grande e um conjunto de outros pormenores arquitectónicos ímpares, e a lembrar o conceito de *Loft*.

Por outro lado, a solução proposta para a cobertura foi uma solução arrojada, sendo a sua forma singular em abóbada, uma solução arquitectónica muito interessante, permitindo uma grande unidade formal sem comprometer a identidade do edifício. Foi também concebida uma estrutura amovível para a iluminação, tornando a concepção dos T4 duplexes diferente do que é habitual.

Neste projecto, o desafio maior foi a definição de tipologias que se enquadrassem nas formas da fachada existente e conseguissem ser boas soluções, apesar dos grandes desníveis existentes ao longo do terreno. Assim, perante as ruínas do que restava da antiga fábrica, o arquitecto teve que definir prioridades, sendo que os diferentes nivelamentos do edifício, constituíram um sério desafio. Na zona superior da Rua de Santos Pousada, o edifício apresentava-se mais baixo, crescendo em altura à medida que se avançava para a zona inferior da rua. Ao edifício que inicialmente foi construído para a Fábrica Aliança, foram adicionadas novas partes, forçando a uma diferenciação com a platibanda do edifício mais antigo. Foi então necessário definir prioridades e estipular o que seria interessante manter, e o que deveria ser alterado. Nesse sentido, na parte inferior da rua, optou-se por recolocar as janelas na linha das existentes na fachada a preservar, garantindo uma maior continuidade das linhas ao longo do edifício.

O projecto para este empreendimento engloba dois edifícios, sendo o edifício com a fachada orientada para a Rua de Santos Pousada, o edifício que foi reabilitado, mantendo-se a fachada existente e sendo este o que confere maior carisma ao conjunto. Paralelamente, construiu-se um edifício novo, de forma a aproveitar o espaço existente e a rentabilizar esta intervenção. As paredes das traseiras não apresentavam alçados com particular expressão, além de que se encontravam em muito mau estado, com grandes empenos e na sua maioria sendo mesmo irremediáveis, pelo que se decidiu proceder à sua demolição. A construção onde estava instalada a central eléctrica, implantada perpendicularmente à Rua dos Abraços foi também demolida, por impossibilidade de adaptação ao programa idealizado para este local.

Este projecto teve várias condicionantes importantes, sendo a topografia bastante irregular um forte obstáculo e um grande desafio para todos aqueles que nele trabalharam. No entanto, as dificuldades não se ficaram por aqui, sendo que já numa fase avançada do projecto, se perceberam algumas dificuldades. O espaço interior encontrava-se completamente inacessível a maquinaria, existindo para além das ruínas da extinta fábrica, muros a delimitar o terreno, sendo que para permitir a entrada de equipamentos seria necessária a sua demolição. Foi já durante a fase de demolições e remoção de lixos que se deparou com uma forte presença de água no interior do terreno e ainda seis poços localizados ao longo do terreno, no lado mais próximo da Rua de Santos Pousada. Para assegurar a estabilidade dos edifícios, primeiramente optou-se por realizar fundações directas sobre o terreno, porém após os trabalhos de remoção de lixos e devido às características que o terreno apresentava, foram feitas várias sondagens sendo que em boa verdade se mostraram bastante sépticas em relação às propriedades do mesmo, o que viria a constituir um revés no projecto. Assim, de uma solução baseada em fundações directas, passou-se para uma situação mista, em que cerca de metade da construção foi assente em estacas de 18m de profundidade, e a outra metade assente em fundações directas.

Como foi dito anteriormente, manteve-se a fachada do edifício antigo, contudo devido à fragilidade da mesma, e à necessidade de realizar escavações para acrescer vários pisos em cotas inferiores às da Rua de Santos Pousada foi necessário garantir a estabilidade das fundações da fachada, recorrendo-se para tal a uma solução de micro estacas ao longo de toda a fachada, permitindo a consolidação da base da fachada. Paralelamente, foi construída uma estrutura de contenção auxiliar que se mostrou insuficiente, perante as fortes chuvadas que se fizeram sentir durante a fase de consolidação da fachada e que aumentaram a percolação⁶ no terreno de fundação, causando sérios problemas, tendo a fachada cedido ligeiramente antes da sua consolidação estar concluída.

⁶ Percolação é um termo usado em geotecnia, para referenciar o fenómeno de deslocamento da água através do solo. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Mec%C3%A2nica_dos_solos#Fluxo_de_.C3.81gua_nos_Solos

Ao mesmo tempo, foi necessário fazer o enchimento dos seis poços encontrados e ainda fazer a drenagem do curso de água existente no subsolo. Estas intervenções no seu conjunto, acarretaram avultados custos para a empreitada, tornando-a bastante mais complicada e dispendiosa.

A organização do espaço existente foi pensada de maneira a aproveitar ao máximo a capacidade construtiva do local, e ao mesmo tempo, garantir as melhores condições de habitabilidade. Desta forma, na zona central do terreno optou-se por não construir, permitindo esse espaço vago, servir de logradouro e ao mesmo tempo permitir a passagem de luz natural para ambos os edifícios. Uma vez que a cota do terreno é muito variável, o edifício reabilitado apresenta uma cêrcea entre os 3 e os 5 pisos para o lado da Rua de Santos Pousada, no entanto para o lado oposto, o edifício apresenta formas bastante distintas, com maior número de pisos elevados. Como alguns dos pisos, se encontram abaixo da cota da rua, e desta forma não obteriam iluminação natural, optou-se por realizar nestes pisos, fogos com orientação a sul, recebendo assim a necessária iluminação natural. Para tal, o edifício novo a construir no terreno, deveria ficar o mais afastado possível para permitir uma maior disponibilidade de espaço entre eles e, desta forma proporcionar maior penetração dos raios solares. A resolução da caixilharia na fachada norte (fachada que se manteve) não pode contar com a recuperação dos caixilhos existentes, uma vez que se apresentavam completamente degradados. A solução escolhida para os vidros nos vãos situados à cota da rua, foi de vidros transparentes, tal como o são nos restantes pisos, no entanto, a privacidade interior do edifício não é comprometida com esta solução, uma vez que num plano mais recuado, se faz o corte da visibilidade a partir do exterior.

A construção de ambos os edifícios divide-se entre uma componente estrutural em betão armado e compartimentação em alvenaria. O isolamento térmico é realizado na caixa-de-ar utilizando poliestireno extrudido.

Esta intervenção, resultou na reabilitação e construção de dois edifícios independentes, ocupando 3567m², sendo a área bruta de construção de 22180m², estando 14716m² destinados a uso habitacional, 6376m² reservados ao estacionamento automóvel e uma pequena parcela de 1088m² originalmente destinada a escritórios. [35]

4.5.3.2. Caso de estudo 2

Face ao valor histórico deste edifício implantado num terreno de 1950m², e da importância que este representa para a zona onde se insere, desde o início se pensou na sua recuperação, mantendo-se ao máximo a sua imagem e características que o tornam num elemento singular do tecido urbano onde está inserido. Originalmente, o Arquitecto Carlos Prata, em conjunto com os promotores do projecto de reconversão do antigo armazém frigorífico, estabeleceu uma intervenção de reconversão para actividades do sector terciário, nomeadamente a sua reconversão para um edifício de escritórios, e comércio nos pisos inferiores. Face aos condicionamentos que o edifício apresentava, nomeadamente a falta de dimensão do pé direito do edifício, cedo se optou por outro caminho, tendo sido então decidida a sua reconversão para uso residencial.

Numa fase inicial do projecto, o edifício foi concebido para incorporar 39 fogos, maioritariamente na tipologia T0, ficando os topos do edifício disponíveis para a realização de fogos de tipologias T2, e T3. Algum tempo depois, e em virtude de uma análise de mercado e fruto da cada vez maior solicitação de fogos com grandes áreas, decidiu-se proceder a alterações tipológicas, tendo sido alguns T0 fundidos, dando origem a tipologias T2, e ficando o conjunto dos dois corpos do edifício, a albergar apenas 32 fogos, 25 no corpo nascente e 7 no corpo poente.

Quadro 4.2 – Distribuição das tipologias pelos dois corpos de edifícios.

Tipologia	Edifício Nascente	Edifício Poente
T0	3	0
T2	4	3
T2 duplex	1	0
T2+1	6	0
T3	4	4
T3 duplex	5	0
T4	2	0
Total	25	7
Lojas	3	3

A fachada sul, virada para o Rio Douro constituía sem margem para dúvida uma razão maior para a valorização deste edifício, constituindo uma mais-valia para os fogos que tivessem a frente para ai virada. No entanto devido à morfologia do edifício, e ao facto da fachada norte do mesmo ficar parcialmente enterrada, ou virada para uma viela, desprovida de interesse visual e sem boas condições para iluminação natural, optou-se por não realizar fogos na parte norte do edifício, reservando-se esse espaço para a realização de garagens e arrumos, tão necessárias, e como vimos em capítulos anteriores, imprescindíveis nos dias que correm.

Para tal, e na ausência de condições que proporcionassem um declive aceitável para as rampas de acesso às garagens, optou-se por introduzir sistemas de elevação dos automóveis até aos respectivos pisos, solucionando-se desta forma, este pequeno grande problema. No entanto, mais alterações foram introduzidas, para a circulação automóvel no interior do edifício ser possível. Desta feita foi necessário demolir um conjunto de elementos estruturais, nomeadamente a penúltima linha de pilares anterior à fachada norte do edifício.

O edifício, constituído por dois corpos foi realizado numa estrutura porticada, de vigas e pilares em betão armado, porém face à actividade para a qual o edifício foi projectado, o edifício não necessitou de reforço estrutural, uma vez que foi dimensionado para uma sobrecarga muito superior aquela que é considerada para efeitos de projecto de edifícios habitacionais. A nível térmico, o edifício apresentava-se isolado ao nível das paredes e lajes, por camadas de cortiça de aproximadamente 15cm. No entanto optou-se por retirar todo esse isolamento, pois era desnecessário, e desta forma, conseguia-se uma maior optimização do espaço, sendo que em vãos de 5 metros, foi possível ganhar perto de 20cm, o que é manifestamente um ganho significativo, proporcionando fogos com maiores áreas.

A fachada foi mantida na sua totalidade, tendo-se apenas realizado aberturas sem comprometer a identidade do edifício, permitindo uma maior entrada de luz natural, alterando-se apenas a maneira como os dois corpos dos edifícios se articulam. Para tal, foi demolida a caixa de escadas comum que existia no passado, garantindo-se desta forma um melhor esclarecimento de cada um dos corpos, além de constituir uma vantagem para a organização interna de ambos.

A organização interna do Corpo nascente resolveu-se através da introdução de um eixo de distribuição, dividindo-o longitudinalmente e congregando todas as circulações verticais.

Um aspecto particularmente interessante nesta intervenção, é o sistema de ventilação transversal dos fogos, feito através de uma grelha de ventilação a toda a altura, permitindo um maior arejamento e ao mesmo tempo, permitindo maior iluminação natural, uma vez que no topo das “coretes de ventilação” foram colocados espelhos, reflectindo a luz solar para o interior do edifício.

No exterior mantiveram-se os materiais de acabamento originais, sendo as guarnições e soco de envasamento em cantaria de granito e os panos de parede rebocados e pintados. As caixilharias são realizadas em perfis de alumínio lacado mate e encontram-se recuadas, não sendo visíveis desde o exterior, de modo a manter o aspecto original da fachada. Na cobertura, foram criados terraços visitáveis, permitindo usufruir da excelente vista do local. No interior, utilizaram-se pavimentos revestidos a madeira, granito, mármore ou mosaicos cerâmicos, as paredes de reboco corrente, com rodapés ou lambrins de madeira, granito, mármore ou mosaicos cerâmicos, sendo os tectos falsos, em placas de gesso cartonado.

O conjunto dos dois edifícios reconvertidos deu origem a 5175m² destinados a uso habitacional, 72 lugares de estacionamento ocupando 2160m² e ainda a 430m² disponíveis para uso comercial. A área total de construção representa 12400m².

Segundo o autor do projecto, as maiores dificuldades desta intervenção foram a morosidade e dificuldade na aprovação do projecto, e que de aditamento em aditamento, demorou 9 anos para ser autorizado pela Câmara Municipal, e por outro lado a densa estrutura do edifício, que impôs algumas dificuldades na compartimentação dos espaços. Do mesmo modo, a necessidade de abrir rasgos na fachada sul, para garantir a entrada de luz natural, sempre se mostrou um obstáculo para o licenciamento do projecto uma vez que, desde início a obrigação de não descaracterizar o edifício, foi imposta pela Câmara Municipal. [36]

4.5.3.3. Caso estudo 3

Inserido na zona histórica do Porto, este edifício apresentou desde início singularidades bastante positivas. Como foi descrito anteriormente, no terreno onde hoje está implantado o Conjunto Residencial Monchique, funcionou a primeira fábrica de cerâmica portuguesa e foi também aí que funcionou durante várias décadas uma refinaria de açúcar. Face á importância histórica do local, e com a recomendação de entidades como o IPAR, a empresa RAR imobiliária, dotou um montante ligeiramente superior a 250000 euros, para estudos arqueológicos, tendo sido encontrados numerosos vestígios da actividade da extinta Cerâmica de Massarelos, nomeadamente um espólio numeroso de peças, moldes, desenhos e utensílios utilizados pela mesma, tendo sido ainda observados parte dos muros, fornos e tanques da extinta fábrica, desactivada em 1920. [37]

Este material foi recolhido em cinco mil sacos para um armazém cedido pelo grupo RAR, tendo aí sido limpo, tratado e catalogado de forma a poder ser estudado de acordo com a metodologia definida e, posteriormente, embalado e acondicionado para ser cedido ao Gabinete de Arqueologia Urbana da Câmara do Porto, que apoiou o projecto com uma redução da taxa de licenciamento e construção, como sinal de reconhecimento pelo esforço dispendido pelo promotor deste conjunto residencial. Dois dos fornos existentes, foram transferidos para a marginal do Rio Douro, na zona circundante ao Freixo.



Figura 4.19 – Dois dos fornos que laboraram nas instalações do Condomínio Monchique.

O projecto ficou a cargo do arquitecto Vítor Carvalho Araújo, tendo este procurado manter elementos de referência, com destaque para a fachada sobre o rio e a chaminé industrial, com o objectivo de preservar a memória do local. O conjunto residencial, está implantado num terreno com 2553m², ocupando 1440m² e sendo composto por quatro edifícios, num total de 17 apartamentos, agrupados em três espaços distintos.

Assim, com frente para a Rua de Monchique, surgiu o Espaço Monchique, resultando da recuperação das ruínas existentes no local e sendo composto por três apartamentos, com excelentes vistas para o rio, ficando na primeira linha para o rio. A Este deste edifício, encontra-se o Espaço Chaminé, resultando do agrupamento da parte Este das ruínas, e ainda de um edifício construído nas imediações da chaminé, organizando-se um pequeno pátio entre ambos. Este espaço, apresenta duas frentes distintas, tendo frente para sul o edifício que foi recuperado, e frente para poente o edifício construído nas imediações da chaminé, sendo que o conjunto destes dois edifícios, deu origem a 3 apartamentos, dois no edifício recuperado, e um no edifício construído de novo. Por último, surge o Espaço Restauração, com frente para a rua da Restauração, albergando 11 apartamentos, e tendo sido construído integralmente de raiz.

Estes três espaços, Monchique, Chaminé e Restauração, têm ligação entre si. Para tal na entrada pela rua da Restauração desenvolve-se um amplo e extenso átrio, permitindo o acesso ao Espaço Restauração, bem como à escadaria, e elevador que dão acesso ao espaço Monchique, e ainda ao Espaço Chaminé, podendo o acesso a este espaço ser feito pela garagem ou pelo pátio exterior.

Inicialmente, as tipologias definidas eram mais pequenas, tendo sido este empreendimento pensado para 27 apartamentos. Devido á obrigação de redução da cércea do Edifício Restauração, e consequentemente a redução de um piso neste edifício, obrigatoriamente o número de apartamentos foi reduzido, sendo que, com alterações tipológicas futuras, deram origem a 17 fogos, como foi dito anteriormente. No Espaço Monchique, o projecto inicial definiu 10 fracções, com áreas na ordem dos 100 m², no entanto, após várias alterações, fundiram-se alguns dos espaços criados anteriormente, dando origem a apenas três fogos, com áreas muito mais amplas. A área total para estacionamento

automóvel ocupa 1755,4 m², dando origem um número bastante grande de lugares de estacionamento (47 lugares originalmente), muito superior ao que é habitual.

Os Espaços Monchique e Chaminé, foram espaços onde se mantiveram as fachadas, porém, o interior destes espaços é completamente novo, uma vez que pouco ou nada restava do interior dos edifícios que se encontravam nestes espaços. As paredes exteriores, foram convenientemente reabilitadas, tendo sido tirado o reboco existente, e posteriormente substituído por reboco à base de ligante hidráulico. A cantaria, foi limpa com os devidos cuidados, evitando-se soluções muito abrasivas para a mesma, que apesar de parecerem boas soluções nos primeiros anos, com o decorrer do tempo mostram-se rapidamente más soluções, pois acabam por danificar a pedra, e deixa-la mais exposta aos agentes climáticos e poluição, contribuindo para a catálise do seu envelhecimento. O isolamento foi colocado na caixa-de-ar, entre a parede da fachada existente, e uma parede interior que foi construída paralelamente.

A nível estrutural, os Espaços Monchique, Restauração e Chaminé desenvolvem-se em estruturas porticadas de betão armado, assentes em fundações directas, sendo a compartimentação, e as paredes exteriores realizadas em tijolo cerâmico. A cobertura é realizada em telha cerâmica à cor natural, tendo no espaço restauração aberturas onde foram colocados painéis de vidro para permitirem a entrada de luz natural para os apartamentos correspondentes. Um aspecto particularmente interessante, foi a ideia de utilizar os blocos de granito existentes nas paredes em ruína, para realizar placas de granito, a serem usadas no Edifício Restauração, permitindo desta forma uma tonalidade condizente com o local e restante edificado.

Tirando partido da sua localização, o Conjunto Residencial Monchique tornou possível a coexistência do passado histórico do local e um novo conceito de habitação de qualidade com todas as características necessárias para fazer deste, um caso de sucesso e em perfeita sintonia com a malha urbana que o envolve.

4.5.3.4. Caso de estudo 4

O condomínio AchBrito, constituído por cinco edifícios, alberga um total de 66 fogos. A área bruta de construção é de 24234.12m², sendo que, a área destinada à habitação perfaz 11294m², estando 9466m² afectos ao estacionamento automóvel (correspondendo a 209 lugares cobertos, havendo ainda 15lugares descobertos), 3516m² destinados ao comércio/serviços, e ainda 972m² de terraços acessíveis. A ligação deste empreendimento ao exterior é feita através de sete acessos directos, sendo dois deles destinados exclusivamente ao acesso automóvel, um pela Avenida de França e o outro pela rua Dr. António Barroso.

As tipologias do conjunto dos cinco edifícios são variadas, havendo no entanto uma predominância das grandes tipologias, sendo os T3 e tipologias superiores a regra deste conjunto habitacional, sendo ainda importante referir a presença de um alojamento de tipologia T6.

Como a temática deste trabalho não é a construção nova, não se abordarão os quatro edifícios que foram construídos de novo, sendo que apenas de abordará o edifício que corresponde à reconversão da antiga fábrica. Este edifício encontra-se orientado de norte para sul, e virado para a rua Dr. António Barroso, sendo constituído por paredes de alvenaria clássica, tendo uma estrutura metálica interior, incluindo entre pisos e cobertura em telha cerâmica apoiada sobre ripas de madeira.

Face às características que o edifício apresentava, e por não serem compatíveis com o uso residencial, optou-se por retirar toda a estrutura interna metálica, que impossibilitava uma compartimentação adequada, além de todas as outras transformações que se impunham.

As fachadas sul, este e oeste apresentavam-se em boas condições, sendo que se decidiu optar pela sua reabilitação, fazendo-se o necessário isolamento térmico, com poliestireno expandido pelo exterior (poliuretano projectado nos restantes edifícios), usando o sistema Cappoto e posteriormente rebocou-se e regularizou-se a superfície, mantendo-se ao máximo o aspecto original das fachadas. Deste modo, para além de se ganharem alguns centímetros no interior, a solução encontrada, mostrou-se suficiente para satisfazer as obrigações regulamentares.

Durante as reuniões entre os parceiros envolvidos na construção do empreendimento e a Câmara Municipal, houve uma forte vontade por parte dos técnicos da autarquia, na manutenção das guardas das janelas, pois eram de ferro forjado e trabalhado com bastante distinção. No entanto, o grau de degradação das mesmas era bastante acentuado, pelo que se optou pela sua retirada bem como das janelas existentes em vidro simples, sendo introduzidas janelas de alumínio com vidro duplo.

A fachada norte do edifício, correspondendo às traseiras do mesmo, foi totalmente removida, sendo construída uma nova parede em seu lugar. Devido à importância que o estacionamento automóvel assume nos dias de hoje, optou-se por se realizar três caves, neste edifício (em conjunto com as dos outros edifícios, constituindo um espaço comum a todos eles).

Esta tarefa, desde logo se mostrou delicada, pois as velhas paredes do edifício apresentavam uma grande sensibilidade, sendo portanto necessário acautelar os problemas que poderiam advir da escavação. Para tal, fez-se uma cortina de micro estacas em todo o perímetro do edifício, com cerca de 15 metros de profundidade, fazendo deste modo a contenção de terras e garantindo maior estabilidade das ruínas do edifício, durante a fase de escavação.

Face às dimensões do edifício e às suas características, optou-se também aqui por realizar tipologias recorrendo ao uso de duplexes, existindo desde T2 a T5 duplexes, proporcionando desta forma fogos com amplos espaços e grandes vãos interiores, indo de encontro aquilo que cada vez mais o mercado procura.

A cobertura do edifício foi realizada ao estilo do existente no passado, tendo-se usado telha Marselha de cor vermelha natural. Para garantir a circulação vertical de pessoas, foram introduzidas escadas, e ascensores.

É ainda de salientar, a protecção das telhas existentes ao longo do lado sul do edifício da antiga fábrica, atribuindo uma frescura e um envolvimento bastante positivos.

A reabilitação deste edifício não teve qualquer tipo de apoio ou incentivo por parte da autarquia, ou outra entidade, sendo que para simplificação dos processos de obtenção de licença de construção, e minimização da burocracia existente, optou-se por não se dividir o terreno em lotes, sendo todo o conjunto dos cinco edifícios apenas um único lote, com comunicação garantida pelo subsolo, como a legislação assim o exige nestes casos.

4.5.4. CARACTERIZAÇÃO DO PRODUTO FINAL

4.5.4.1. Caso estudo 1

O condomínio Aliança representa um bom exemplo de reabilitação e reconversão. Para além da qualidade da reconversão do edifício outrora afecto ao uso industrial, usando-se materiais de muito boa qualidade, a recuperação deste espaço outrora ao abandono contribuiu para a renovação de uma zona da cidade bastante degradada, trazendo até àquela zona, mais população e, consequentemente mais vida. Este empreendimento, composto por dois edifícios distintos, conjuga a presença de um espaço com traços característicos do passado, contendo uma imponente fachada com uma forte

presença de cantaria, e um espaço completamente novo e de traços modernos. Estes dois espaços, albergam 76 fogos de diversas tipologias, predominando as tipologias T3 e superiores, muitas delas em duplex, aproveitando as condicionantes do edifício recuperado para criar grandes espaços e profundidades interiores consideráveis. Existe também uma zona de escritórios, embora de pequena dimensão, sendo o seu acesso feito de forma independente. A presença de estacionamento é abundante, o que se revela uma mais-valia para o empreendimento, do mesmo modo que a cobertura do edifício reabilitado constitui uma marca importante e uma distinção extra para este conjunto.

Aspectos técnicos de relevo:

- Gerador eléctrico de segurança;
- Aquecimento central e lareira;
- Sistema de desenfumagem nas garagens;
- Luz de emergência na cozinha;
- Detector de gás;
- Zona ajardinada privativa com 1100m²;
- Grande pé direito das salas de em alguns fogos (5 metros);
- Cobertura de abóbada redonda em lâminas de alumínio amovível.

Os materiais utilizados são generosos, sendo as louças cerâmicas de porcelana vitrificada de primeira qualidade, os pavimentos interiores em mármore nos espaços comuns às habitações, soalho de madeira exótica nos quartos e salas e, pedra mármore ou granito nos quartos de banho e cozinhas.

Este edifício destina-se a satisfazer as necessidades habitacionais de famílias pertencentes a classes sociais média-alta, tendo como grande vantagem a sua localização central, a 2 minutos da baixa da cidade e de toda a zona histórica. Após o fim da intervenção, o conjunto dos dois edifícios e em particular o edifício que sucede à extinta fábrica de bolachas Aliança, apresenta-se como se pode observar nas imagens seguintes.



a)



b)



Figura 4.20 – Imagens do Condomínio Aliança: a) Entrada imponente; b) Fachada da Rua Santos Pousada; c) Vista de perfil do edifício reconvertido; d) Vista aérea, dois edifícios.



Figura 4.21 – Pormenor do interior de uma habitação do edifício reconvertido.

4.5.4.2. Caso estudo 2

Este emblemático edifício da cidade do Porto, outrora ao abandono, apresenta-se no presente como um exemplo bem conseguido de reabilitação urbana, acrescentando valor à zona onde se insere e contribuindo para que a mesma se torne num ponto de referência, de actividades lúdicas e lazer, tendo para além dos 32 fogos, ainda 6 espaços destinados ao comércio, contribuindo assim para o desenvolvimento de um “cluster” comercial de luxo, nesta zona da cidade.

Exteriormente, o edifício apresenta-se imponente, com uma forte presença junto ao rio, sendo a fusão entre o carácter histórico do mesmo e as suas linhas simples, com a sua actualidade e imagem renovada, uma importante mais-valia para o mesmo, tornando-o um edifício de referência para a cidade.

Aspectos técnicos de relevo:

- Sistema de Domótica para controlo de intrusão, inundação e fugas de gás;
- Monta-carros com acabamentos em aço inox, e com sistema de duplo motor, associado a sistema de segurança em caso de falha de energia;
- Estacionamento no piso correspondente à habitação de cada morador;
- Grupo gerador de emergência para garantia de funcionamento dos ascensores e monta-carros;
- Sistema de desenfumagem nas garagens;
- Exaustão dos quartos de banho por sistema centralizado comum;
- Aquecimento central;
- Aquecimento dos quartos de banho feito por pavimento radiante eléctrico.

Para além destes equipamentos, são inúmeros os dispositivos presentes neste edifício, proporcionando excelentes condições para quem ali reside. Os materiais de acabamento são de primeira categoria, sendo as portas de entrada nas habitações de madeira maciça, as cozinhas e lavandarias com pavimento e paredes em granito preto Zimbabué, e sendo a louça sanitária igualmente de muita qualidade. Para além disto, há um conjunto de comodidades, tais como estores eléctricos, TV cabo, entre outras, que acrescentam requinte a este conjunto residencial.

Pese embora as inúmeras soluções que possibilitam conforto e qualidade de vida a quem reside neste edifício, a nível energético este edifício poderia estar melhor preparado, e a título de exemplo, o terraço poderia ser aproveitado para a instalação de colectores solares, permitindo assim a poupança de energia.

Este edifício destina-se a satisfazer as necessidades habitacionais de famílias pertencentes a classes sociais elevadas, sendo que em virtude da zona onde está instalado e da qualidade geral do empreendimento, os preços são incomportáveis para a grande maioria da população, oscilando entre pouco mais de duas centenas de milhar de euros para um T0 com cerca de 100m², a meio milhão de euros para a generalidade dos T3 com perto de 200m², chegando a valores bem mais elevados para um dos T4 com os seus impressionantes 434m² e ainda 291m² em terraço.

Após a intervenção, o edifício ganhou uma nova vida e, acima de tudo, uma imagem renovada, como podemos constatar nas imagens seguintes.



Figura 4.22 – Vista Sul do edifício a partir da margem sul do Douro.



a)



b)

c)

Figura 4.23 – a) Complementaridade dos dois corpos de edifícios b) Fachada Poente, do antigo corpo de escritórios e escadaria recuperada. c) Admirável entrada de um espaço comercial no rés-do-chão.



Figura 4.24 – Pormenores interiores do corpo Nascente.

4.5.4.3. Caso Estudo 3

Este edifício, localizado numa zona histórica da cidade do Porto, apresenta-se intimamente ligado à malha urbana onde se insere, carregando com ele uma importante herança do passado, apresentando ao mesmo tempo diversos traços contemporâneos, e comodidade que só uma harmoniosa combinação entre as técnicas construtivas e materiais da actualidade permite. O empreendimento Monchique, promovido pela RAR Imobiliária, foi premiado pela organização do Salão Imobiliário de Lisboa em 2006 com a distinção de “Melhor Projecto Imobiliário”.

O projecto procurou manter os vários elementos de referência existentes, nomeadamente a fachada voltada para o rio, a chaminé industrial, uma velha escadaria em granito que se inicia na rua de Monchique, e que torna possível o acesso ao empreendimento pela sua parte sul, e ainda um forno da extinta fábrica que se encontra visível no interior de um dos apartamentos. Segundo o arquitecto Victor Carvalho Araújo, “o processo de reabilitação foi desenvolvido num enquadramento conceptual que define a cidade como um corpo em permanente evolução e que assume o seu desempenho como tradução da complexidade e da sedimentação que os lugares históricos sempre possuem”. [60]

Com este empreendimento, a cidade ganha 17 novos fogos, de grandes tipologias, onde a qualidade e o requinte têm uma importante presença, e ainda dois espaços comerciais, no Espaço Monchique. A entrada para o empreendimento é feita por meio de três acessos pela Rua da Restauração, sendo um deles para automóveis, podendo também ser feita pela escadaria de granito recuperada, embora não se encontre no presente a funcionar como tal. O estacionamento é feito em duas caves, comuns aos três espaços. O conjunto residencial Monchique beneficia em grande escala da sua localização privilegiada, explorando ao máximo aquilo que o envolve, tendo uma forte ligação o rio e à fresca e exuberante vegetação a norte, tendo ainda a particularidade da linha do eléctrico acompanhar a rua da Restauração, tornando-se uma singularidade bastante interessante, e carismática. As áreas das habitações são bastante grandes, existindo T3 com mais de 200m², com amplas salas e óptimas vistas. O custo dos vários fogos é bastante diferenciado, até porque as tipologias são também elas bastante distintas, sendo que para alguns deles os valores de comercialização atingem um milhão de euros.

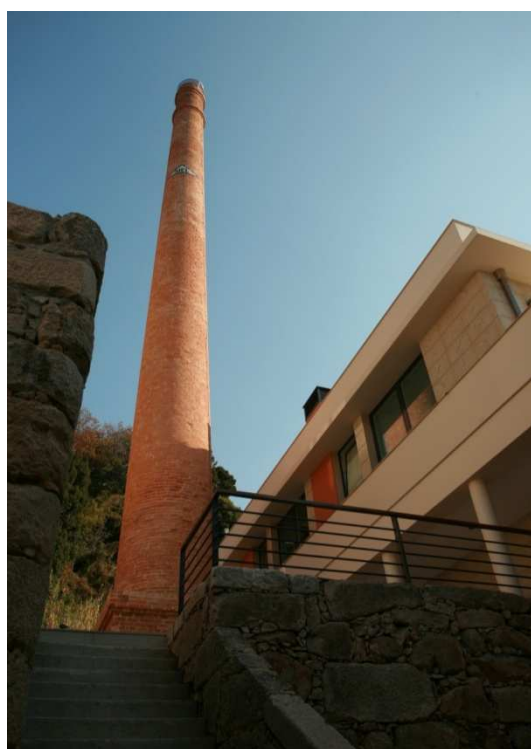
Aspectos técnicos de relevo:

- Caixilharias em alumínio termolacado com corte térmico na generalidade dos apartamentos, e em PVC em dois apartamentos do Espaço Monchique e Espaço Chaminé, tendo vidro duplo com controlo solar e acústico⁷.
- O portão de acesso à garagem é basculante seccionado horizontalmente em painéis de alumínio lacado.
- A suite principal é equipada com cofre.
- A casa de banho da suite principal é equipada com banheira de hidromassagem.
- Estores eléctricos, e com controlo a partir do átrio.
- Alarme de intrusão, incêndio e inundação.
- Sistema de desenfumagem nas garagens.
- Sistema de ventilação e renovação de ar com insuflação.

⁷ Devido à presença do eléctrico, optou-se por utilizar caixilharias de oxilobatente, pois desta forma o isolamento acústico seria bastante melhor, e ganhando-se ainda no que respeita ao isolamento térmico, além de serem mais estanques ao ar. Para fazer a compensação do acréscimo de estanquidade, sem comprometer o comportamento acústico da fachada (não introduzir rasgos), decidiu-se fazer insuflação de ar, garantindo deste modo a adequada ventilação e renovação do ar.



a)



b)



c)

Figura 4.25 – Condomínio Monchique: a) vista sul do conjunto dos três espaços; b) Escadaria em granito, com a grande chaminé como elemento característico no topo; c) Espaço Restauração.



Figura 4.26 – Pormenor interior de uma habitação pertencente ao espaço Monchique.

4.5.4.4. Caso estudo 4

O condomínio AchBrito, representa um condomínio privado, onde a qualidade tem lugar assegurado. A centralidade deste condomínio, torna-se uma forte vantagem para quem ali reside, encontrando-se a dois minutos dos principais acessos viários, tendo a rede de Metropolitano a menos de 100 metros, encontrando-se também próximo de importantes centros de cultura e lazer da cidade, como é exemplo a Casa da Música. A fachada voltada para a Rua Dr. António Barroso foi mantida, preservando a identidade do edifício antigo, embora uma parte significativa tenha sido destruída, dando origem a um novo edifício. O edifício reconvertido, constitui uma mais-valia para este empreendimento, uma vez que a sua identidade foi preservada, e ao mesmo tempo a sua recuperação proporcionou uma melhoria significativa da sua imagem. A chaminé industrial foi igualmente recuperada, sendo mais um importante marco da história do local e da cidade.

A conjugação de edifícios novos e a recuperação do edifício antigo e da chaminé existente, permitem que haja uma interessante combinação entre o novo e o antigo, entre a tradição e a inovação. Com este empreendimento, a cidade ganha 66 novos fogos, 15 no edifício recuperado e os restantes 51 distribuídos pelos outros edifícios construídos no local. Os fogos são maioritariamente de grandes tipologias, havendo ainda uma significativa área destinada a serviços nos pisos inferiores, permitindo a fixação de um elevado número de pessoas na cidade, e bem perto do seu centro. A relação qualidade preço é bastante boa, sendo que por essa razão e pelas condições oferecidas pelo condomínio AchBrito, todos os fogos se encontram vendidos.

Aspectos técnicos de relevo:

- Sistema de Domótica pré-instalado;
- Estacionamento em abundância no interior para todos os fogos;
- Sistema de desenfumagem nas garagens;

- Aquecimento central;
- Aquecimento dos quartos de banho feito por radiador toalheiro;
- Pavimento de madeira de Afisélia colada;
- Health club e piscinas na primeira cave.
- Aspiração central



a)



b)



c)



d)

e)



f)

Figura 4.27 – Condomínio AchBrito: a) Fachada Sul do edifício reabilitado vista de oeste; b) Vista Oeste do Condomínio AchBrito; c) Vista da Rua Dr. António Barroso; d) Pormenor da Antiga entrada da fábrica Achbrito; e) pormenor da fenestração; f) Contraste entre construção nova, o edifício reabilitado, e a chaminé recuperada.

4.6. REFLEXÃO CRÍTICA DOS CASOS DE ESTUDO

Apresentados os quatro casos de estudo, e tendo sido feita a caracterização de cada um deles, torna-se necessário fazer uma análise global das intervenções. Das quatro intervenções estudadas, há uma que merece especial atenção, pois é a que mais aproveitamento faz daquilo que existia no local, conservando para além das paredes exteriores, a estrutura interna, e ainda algumas paredes interiores, correspondendo à recuperação do antigo armazém frigorífico, da autoria do Arq. Carlos Prata.

A intervenção efectuada, consistiu na eliminação de uma linha de pilares para permitir a criação de caminhos de circulação automóvel; na criação de elementos estruturais que permitissem a elevação dos automóveis; criação de divisórias interiores, reboco e isolamento de todas as paredes exteriores pelo seu lado interior; reabilitação exterior das fachadas; criação de uma parede exterior, pelo interior da fachada sul existente, permitindo a introdução de vãos envidraçados que permitissem uma grande entrada de luz natural, e ao mesmo tempo sendo adequados às exigências actuais sem comprometer as características originais da fachada existente. Foi também remodelada e melhorada a cobertura, tornando-a acessível. Outras tarefas foram realizadas, tais como a disposição adequada de água, gás e electricidade, introdução de isolamento acústico, iluminação, entre outras.

A definição das tipologias, foi pensada tendo em conta os ganhos solares e a entrada de luz natural, pelo que se decidiu realizar fogos apenas na parte voltada a sul do edifício, deixando-se a parte traseira do edifício reservada para as instalações sanitárias, arrumos, e estacionamento automóvel. Os restantes casos de estudo, resultam num menor aproveitamento das construções existentes, e por ordem de aproveitamento segue-se a recuperação das ruínas da antiga fábrica de Massarelos. Dentro daquilo que podia ser recuperado, o espaço Monchique e o espaço Chaminé constituem bons exemplos de reabilitação, sendo que se aproveitaram as fachadas existentes para a construção de dois novos edifícios, com uma traça antiga, onde a cobertura de telha cerâmica tradicional, acrescenta um estilo próprio, e um prolongamento da história do local.

O interior destes dois espaços resulta em amplas divisórias, de tipologias grandes proporcionando o conforto que normalmente os edifícios com configuração semelhante não apresentam. No entanto, a estrutura interior dos mesmos, e o seu interior, nada tem a ver com aquilo que era característico da época de construção dos edifícios originais, sendo que na ausência de estruturas relevantes, e susceptíveis de serem reabilitadas, a solução realizada é a que melhor de adequa as exigências modernas, proporcionando as melhores condições para quem lá pretender residir. As caixilharias são completamente novas e de boa qualidade, sendo que na ausência das caixilharias antigas, que foram destruídas com um incêndio, serão a melhor solução. Poder-se ia implementar caixilharias idênticas as que existiam no passado, no entanto apenas a questão estética poderia sair a ganhar, perdendo o edifício capacidades que hoje são tão importantes, como sejam o comportamento acústico e térmico.

O edifício novo, correspondendo ao espaço Restauração, torna-se uma mais-valia para o empreendimento, uma vez que o permite rentabilizar, sendo uma maior garantia da viabilidade económica de todo o conjunto. Permite também acrescentar capacidade habitacional á cidade e albergar a dois passos do centro histórico, um número considerável de pessoas, contribuindo para a revitalização de uma zona degradada, e que aos poucos se ergue, servindo de estímulo a outras recuperações na mesma área. O Condomínio Aliança apresentava características bastante complicadas para a realização dos trabalhos necessários para a recuperação da antiga fábrica de bolachas Aliança. Talvez por isso, um estudo prévio previa a manutenção da fachada existente e a sua reabilitação, mas apenas como uma obrigação a cumprir, e de forma a constituir um “ornamento” ao local. Mantendo-se a fachada, interiormente seria construído um novo edifício sem qualquer ligação à mesma, o que seria uma solução pobre, desprovida de qualquer interesse arquitectónico, e que em nada contribuía para a

manutenção da identidade da cidade, e daquilo que em outros tempos foi um importante edifício da cidade. Por esta razão, o projecto do Arq. Manuel Ventura, surge como uma proposta arrojada, vencendo os problemas existentes ao nível das acentuadas diferenças topográficas, e quebras das linhas da antiga fábrica, proporcionando a manutenção da sua fachada, e encontrando soluções para as condicionantes encontradas. Ao mesmo tempo, a cobertura de abóbada redonda, realizada em folhas de alumínio, veio acrescentar forma ao edifício, e contribuir para que o mesmo se tornasse ainda mais imponente, sem perder toda a sua simplicidade. Face à ausência de caixilharias antigas em bom estado, e passíveis de recuperação, as caixilharias escolhidas foram soluções modernas, acrescentando conforto e segurança ao edifício. Este empreendimento, localizado em pleno centro da cidade, contribui para inverter as tendências de abandono progressivo da população do centro da cidade, uma vez que vem permitir a fixação de um número considerável de pessoas, sendo mais uma importante contribuição privada para a regeneração da Baixa e Centro Histórico do Porto.

O Condomínio Achbrito, surge como uma oportunidade de urbanizar um terreno de grandes dimensões, numa zona central da cidade, marcada pela presença de vários elementos de referência, como é exemplo a Casa da Musica, e tendo a seu favor as boas acessibilidades e a rede de Metro a menos de 100 metros.

No local, existiu durante muitas décadas uma unidade fabril, como foi explicado anteriormente, sendo que a unidade se compunha de um edifício principal, de maior valor arquitectónico, e de um conjunto de edifícios nas traseiras sem grande expressão arquitectónica, e que funcionavam para auxiliar a produção. Os edifícios sem valor arquitectónico foram demolidos, tendo sido preservada a fachada do edifício mais rico que se encontrava no local. O interior, como era completamente desadequado, e estava altamente degradado, também foi demolido, juntamente com a cobertura. Face à forma, e ao valor arquitectónico do edifício mais característico da antiga fábrica, deveria ter sido preservada uma maior parte da mesma, sendo que a torre virada para a Avenida de França poderia ter sido recuperada, acrescentando assim um maior simbolismo e distinção ao conjunto habitacional. As caixilharias da antiga fábrica foram substituídas por caixilharias novas, o gradeamento existente foi retirado, uma vez que se encontrava muito degradado, e que dificilmente seria passível de recuperação, ainda que da parte da Câmara Municipal tenham sido dadas indicações em sentido inverso. No interior do terreno, e anteriormente ao edifício que sucedeu à antiga fábrica Achbrito, foram construídos quatro novos edifícios, com traços actuais, e desprovidos de qualquer ligação ao que ali existia. Estes edifícios foram realizados sem preocupações peculiarmente interessantes, sendo edifícios novos semelhantes aos que se vão construindo em outros locais, e que por isso não têm grande interesse para este trabalho. A manutenção das árvores existentes em frente à fachada principal da antiga fábrica, acrescentam valor a este conjunto, ajudando ao seu enquadramento no local.

5

CONCLUSÃO

A observação das estatísticas referentes à caracterização, ocupação e estado de conservação do parque habitacional português, entre outros parâmetros, permite-nos tirar importantes conclusões. O parque habitacional português mostrou grande dinamismo nas últimas décadas, tendo-se assistido a um aumento desenfreado do número de novas habitações, o que aliado ao facilitismo dado no acesso ao crédito suplantou tudo aquilo que poderia ser imaginável, tendo inúmeras empresas crescido de forma insustentável, à semelhança do que aconteceu com o próprio mercado imobiliário. Esta explosão do número de novas habitações teve consequências no mercado imobiliário, deixando-o sem capacidade de absorver toda a oferta existente, e juntamente com as incertezas dos últimos anos, com a diminuição do investimento público e privado, e com a diminuição das facilidades de acesso ao crédito, o mercado imobiliário ficou em sérias dificuldades. Paralelamente, o forte investimento feito na promoção de habitação nova, não foi acompanhado por significativos investimentos nas habitações existentes, ficando estas continuamente expostas aos agentes responsáveis pela sua degradação, sem receberem qualquer tipo de intervenção que visasse a sua recuperação ou manutenção. Uma análise mais atenta às estatísticas permite concluir que uma significativa parte dos imóveis existentes em Portugal não constituem a residência habitual, mas sim segundas habitações de uso sazonal, o que permite concluir que, apesar do grande aumento do número de habitações em Portugal, as necessidades habitacionais não se encontram plenamente satisfeitas.

A conservação de rendas irrisórias, sem reflectirem o real valor dos alojamentos, e a ausência de legislação adequada, em muito contribuiu para que a maior parte dos edifícios antigos ficassem sem receber qualquer tipo de beneficiação durante várias décadas, levando ao seu abandono e, em muitos casos, à ameaça de ruína. Nos edifícios antigos, a percentagem que não necessita de reparações é francamente preocupante, sendo que a sua grande maioria necessita de intervenções moderadas e uma parte considerável, necessita mesmo de intervenções de grande escala. O novo regime de arrendamento urbano veio permitir a actualização de rendas, para valores mais próximos daquilo que seria desejável, permitindo aos proprietários a realização de acções de reabilitação nos seus imóveis, sendo posteriormente ressarcidos pelo aumento das rendas nos seus imóveis. No entanto, para além da promoção privada, torna-se estritamente necessário que haja uma maior intervenção pública sobre o edificado, nomeadamente sobre os edifícios antigos, que caracterizam as mais importantes cidades portuguesas.

A reabilitação de edifícios surge como uma alternativa à construção nova, permitindo maiores garantias de sustentabilidade, e tem ao mesmo tempo uma responsabilidade fundamental na manutenção da identidade das cidades. No entanto, em Portugal a expressão da reabilitação de edifícios é ainda diminuta, e ainda que esteja em significativa expansão, não se encontra no mesmo patamar de outros países europeus, havendo portanto uma enorme margem de progressão para este nicho de mercado, do sector da construção. No entanto, face ao carácter das intervenções de

reabilitação de edifícios, a tarefa de reabilitar não se adivinha simples, uma vez que o grau de especificidade é elevado, havendo maior necessidade de técnicos qualificados e menor facilidade de mecanizar tarefas e intervenções, sendo cada caso um caso particular, o que acarreta custos adicionais e um risco maior para as empresas, caso não estejam devidamente informadas das especificidades deste tipo de intervenções

Vários programas de apoio à reabilitação foram desenvolvidos nas últimas décadas. No entanto cada um deles tem uma área de actuação distinta, exigindo demasiada burocracia, levando a alguma complexidade na interpretação pelo cidadão, dadas as significativas diferenças entre eles, tornando-o hesitante em avançar com a reabilitação dos seus imóveis.

Assim, mais do que a existência de diversos programas, a necessidade maior existente é fazer convergir todos os programas para um menor número, embora de aplicação mais alargada e de maior simplicidade. Neste sentido, surgem também as Sociedades de Reabilitação Urbana, suportadas pelo regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, criado em 2004. Assim, no Porto surge a Porto Vivo SRU, sendo o seu capital repartido pela autarquia e pelo INH, tendo esta sociedade competências e poderes que outrora não existiam, podendo levar a cabo processos de reabilitação com total independência. A SRU tem a capacidade de promover, regular e controlar todo o processo de reabilitação urbana. Numa primeira fase, deverá incentivar os proprietários dos imóveis degradados, que constam nas prioridades de actuação da Porto Vivo, SRU a efectuarem as obras necessárias, disponibilizando-se para prestar todo o apoio técnico possível. Caso não o pretendam fazer, a SRU tem plena capacidade para iniciar as obras que entender serem prioritárias, dispondo de todos os mecanismos legais, para assumir a sua realização, adquirindo ou expropriando os imóveis em questão, entregando a execução das obras a entidades privadas, previamente seleccionadas por concurso público. No entanto, a actuação das SRU é limitada, uma vez que não possuem recursos suficientes para uma escala de intervenção maior e a mais desejável.

A Cidade do Porto, durante as últimas décadas perdeu população, competitividade, fulgor, e alegria. Apesar do que tem vindo a ser feito, a Cidade do Porto ainda não recuperou em termos demográficos, sendo caracterizada pelo elevado índice de envelhecimento, e carência de população jovem. A reabilitação do edificado é uma prioridade do executivo municipal, no entanto, o problema da Cidade do Porto vai mais além que o mau estado do edificado do seu Centro Histórico. Desta forma, é necessário que o processo de reabilitação seja global, e alargado ao espaço público, e acima de tudo, que haja uma revitalização da cidade. Vários vectores de desenvolvimento foram então enumerados, de forma a definir as prioridades que deviam ser tidas em conta, tendo como objectivo impulsionar a cidade para um novo futuro, um futuro mais risonho e dinâmico, capaz de absorver os problemas que existem actualmente, e que se querem ver resolvidos no futuro. Desta forma, as prioridades definidas são a re-habitação da Baixa, o desenvolvimento e promoção do negócio da Baixa, a revitalização do comércio, a dinamização do turismo, cultura e lazer, a qualificação do domínio público e, por fim, as acções estratégicas, conducentes ao sucesso da revitalização do Porto como um caso exemplar.

Muito tem sido feito no que respeita à reabilitação do edificado da cidade do Porto, especialmente do seu Centro Histórico e da Baixa e que, juntamente com a reabilitação do domínio público tem contribuído para a melhoria da imagem da cidade, devendo continuar-se este rumo e, se possível, com maior celeridade. No entanto, parecem ter ficado ao esquecimento, os inúmeros edifícios industriais existentes e que hoje se encontram inactivos, espalhados um pouco por toda a cidade. Os edifícios que têm vindo a ser recuperados são fruto exclusivo da promoção privada, não existindo contrapartidas significativas para que se reabilitem mais edifícios industriais. Para além disso, e como foi apresentado neste trabalho, o processo de licenciamento para a reconversão dos edifícios industriais apresentados,

é de uma complexidade muito grande, arrastando-se para além do que seria desejável. Os edifícios industriais presentes um pouco por toda a cidade têm, em muitos casos, condições únicas para que se possam fazer intervenções interessantes e contribuir para a revitalização das áreas onde estão inseridos. Deste modo, poderiam ser aproveitadas as excelentes localizações e em alguns casos as imponentes formas que alguns destes edifícios possuem para se promoverem reabilitações cuidadas, adicionando capacidade habitacional à cidade e, consequentemente todas as contrapartidas que isso acarreta para a mesma. Em boa verdade, é sabido que se os processos de reabilitação dos edifícios industriais existentes avançaram sem terem sido impulsionados pelo sector público, é porque seriam rentáveis, e desta forma o esforço público não faria tanto sentido. No entanto, as dificuldades encontradas permitem que outras conclusões sejam tomadas, sendo fundamental repensar a estratégia municipal para estes casos, de forma a possibilitar que os processos de licenciamento passem a ser mais céleres. Outro tipo de contrapartidas deveria ser tida em conta, e à semelhança daquilo que acontece com as empreitadas levadas a cabo pela Porto Vivo SRU, que beneficiam de uma redução do IVA de 5%, isenção do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), e em alguns casos isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) ou redução deste imposto em 30% durante os primeiros cinco anos, noutros casos, deveriam ser consideradas contrapartidas semelhantes para obras de reconversão de edifícios industriais, que seguissem determinados parâmetros a estipular pela autarquia, e de acordo com as suas pretensões. Por outro lado, continuam a existir muitos entraves aos processos de reabilitação urbana dentro dos centros históricos, apesar de todo o apoio prestado pelas SRU's. A rigidez da legislação e a falta de regimes de excepção no que respeita à regulamentação actual, é um dos entraves mais significativos, uma vez que a forma e a concepção das habitações mais antigas dos centros históricos, foram definidas para uma realidade bastante distante da actual, sendo que a única maneira de satisfazer os requisitos estipulados pela legislação actual, consiste em intervenções planeadas ao pormenor e em muitos dos casos, não indo de encontro com as preferências da população.

No que diz respeito aos edifícios de uso não habitacional, a sua recuperação e reconversão para uso habitacional constitui uma oportunidade para se aumentar capacidade habitacional da cidade, contribuindo para inverter as tendências de abandono verificadas nas últimas décadas e permitindo também mais receitas para a autarquia. Paralelamente, devido à envergadura de alguns edifícios industriais e às possibilidades que apresentam, é possível criar de novos focos de revitalização, podendo constituir uma grande alavanca à reabilitação dos espaços vizinhos. Para estes casos, os entraves são ainda maiores, sendo que por uma questão de suporte financeiro, dificilmente existem condições para que se reabilitem os edifícios, sem serem construídos outros edifícios no mesmo lote. Seria desejável uma maior flexibilidade por parte da autarquia, para com estes casos, uma vez que são situações que acrescentam valor à cidade, e contribuem para o seu desenvolvimento e para a melhoria da sua imagem.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Guião Técnico de Apoio à Reabilitação habitacional
- [2] INE, Estudo construção e habitação 2007
- [3] INE
- [4] Oliveira, Rafael Reabilitação habitacional e arrendamento
- [5] www.fcsh.unl.pt
- [6] Guia Técnico de Apoio à Reabilitação Habitacional
- [7] <http://europa.eu/>
- [8] Conceição Paulo, 2003
- [9] Breda-Vázquez e P. Conceição 2002, A diversidade de programas de intervenção na cidade do Porto
- [10] <http://www.portaldahabitacao.pt/recria.html>
- [11] http://www.portaldocidadao.pt/PORTAL/entidades/MAOTDR/IHRU/pt/SER_programa+especial+de+realojamento.htm?tab=2
- [12] <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/rehabita.html>
- [13] <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recrph.html>
- [14] <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/solarh.html>
- [15] (http://www.portaldocidadao.pt/PORTAL/entidades/MAOTDR/IHRU/pt/SER_apoio+financeiro+especial+para+obras+em+habitacao+permanente++solarh.htm)
- [16] (<http://www.portugal.gov.pt/Portal/Print.aspx?guid={1CB3D0E2-EB3A-48DA-B0A3-BCDBD6D14809}>)
- [17] (www.portugal.gov.pt/NR/rdonlyres/54E7A989-6778-436D-884D-3C7A7001C01E/0/08REABILITA.doc)
- [18] Vázquez et al, 2004
- [19] Destaque informativo Dezembro 2006 CMP
- [20] “Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de centros urbanos - João Queiroz.
- [21] <http://www.fdzhpporto.pt>
- [22] Diário da República nº 107 Série I Parte A de 07/05/2004
- [23] www.portovivosru.pt/backoffice/modulos/clipping/.../fx_166.pdf
- [24] (Vázquez, 2004)
- [25] (Masterplan - Síntese Executiva)
- [26] RAFSON H.J & RAFSON, R.N (1999) Brownfields: redeveloping Environmentally distressed Properties. McGraw-Hill.
- [27] Everett, 1994
- [28] <http://westbeth.org>

- [29] www.fodors.com/world/.../review-194838.html e <http://chicago-architecture.com>
- [30] Arquivo CMP e Ferreira, José Alberto do Couto., Um século de moagem em Portugal, de 1821 a 1920, das fábricas às companhias e aos grupos de Portugal e colónias e da Sociedade Industrial Aliança.
- [31] Arquivo CMP
- [32] www.ambienteonline.pt
- [33] Alves, Jorge Fernandes, A Indústria de Refinação de Açúcar no Porto, Um percurso Amargo e doce.pdf
- [34] <http://www.achbrito.net>; www.myvirtualpaper.com/; www.clausporto.com.
- [35] Consulta do Projecto na Câmara Municipal do Porto
- [36] Informação retirada após consulta do projecto na Câmara Municipal do Porto e informação cedida pelo Arq. Carlos Prata
- [37] <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/5320.pdf>; www.arqueologia-patrimonio.com; http://www.portoxxi.com/jornal/ver_artigo.php?id=95
- [38] http://www.vidaimobiliaria.com/noticias.asp?codigo=1731&ano_arquivo=2006&mes_arquivo=11
- Aguiar, J., Cabrita, A.M.REIS., Appleton, J. *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. Volume 1, 3ª edição, L.N.E.C, 1997
- Aguiar, J., Cabrita, A.M.REIS., Appleton, J. *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. Volume 2, 3ª edição, L.N.E.C, 2002
- Bastos, Carlos., *Livro de ouro do comércio e indústria do Porto, 1943*.
- Conceição, P. (1996), *As condições de habitação na Área Metropolitana do Porto*, Estatísticas e Estudos Regionais, 10.
- IHRU (2008). *Sumário executivo – diagnóstico e propostas para uma estratégia da habitação*
- Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação (2004). *O Sector da Habitação no ano 2003*, Lisboa.
- Paiva, José Vasconcelos, Aguiar, José, Pinho, Ana. *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*, Volume 1, 1ª edição, I.N.H e L.N.E.C, Lisboa, 2006.
- Paiva, José Vasconcelos, Aguiar, José, Pinho, Ana. *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*, Volume 2, 1ª edição, I.N.H e L.N.E.C, Lisboa, 2006.
- Piedade, A. Canha da. *A Reabilitação de Edifícios como factor de Desenvolvimento Sustentável*. 2º Encontro Sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios (Freitas, Vasco Peixoto de., Abrantes, Vitor., Gómez, César Diaz), 2006, FEUP, PATORREB2006, Porto.
- Pereira, C. *Estratégias de regeneração urbana: O posicionamento do novo modelo de acção da Baixa do Porto*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. 2008.
- Porto Vivo – SRU. (2005), *Masterplan – Síntese Executiva*. Porto Vivo – SRU, Porto.

Porto Vivo – SRU. (2007), *Documento Estratégico para a Unidade de Intervenção Porto Vivo*. Porto Vivo – SRU, Porto.

Rafson H.J. & Rafson, R.N., *Brownfields: Redeveloping Environmentally Distressed Properties*. McGraw-hill, 1999.

Sampaio, Maria da Luz Braga, *Memoria da indústria: exposição fotográfica sobre a indústria do Porto*, Porto, CMP 1993.

Vázquez, I., Conceição, P. (2002), *A diversidade de programas de intervenção na cidade do Porto: avaliar o passado para enquadrar novos desafios*. Sociedade e Território.

Vázquez, I., Conceição, P., Marques, T., Matos, P., e Sá, F. (2004), *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*. Laboratório de Planeamento do Território e Ambiente, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Websites consultados entre 4 Janeiro 2009 e 25 Junho de 2009:

www.cm-porto.pt

<http://ec.europa.eu/>

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

www.fdzhperto.pt/index2.php

www.ine.pt

www.euroconstruct.org

<http://imobiliaria.rar.pt/gca/index.php?id=111>

<http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/jbastos/RVEIGA5-3Encore.pdf>

<http://www.renovaveis.tecnopt.com>

<http://www.eficiencia-energetica.com/html/eee/eee.htm>

<http://www.eu-greenbuilding.org/>

[http://www.eu-greenbuilding.org/index.php?id=152&no_cache=1&tx_sbgreenbuilding_pi1\[max\]=10&tx_sbgreenbuilding_pi1\[pointer\]=3](http://www.eu-greenbuilding.org/index.php?id=152&no_cache=1&tx_sbgreenbuilding_pi1[max]=10&tx_sbgreenbuilding_pi1[pointer]=3)

<http://greenroofs.wordpress.com>

<http://www.inhabitat.com/2008/06/13/factory-turned-latvian-contemporary-art-museum/>

<http://www.tz-groznjan.hr/Stranice/En/dobrodoslica.htm>

<http://architecture.about.com/od/preservation/g/reuse.htm>

<http://rlhebert.com/property.htm>

<http://www.construcaosustentavel.pt/>

http://www.villas-istria.com/nova%20mapa/index_e.htm

<http://www.dreamtown.com/buildings/donohue-building-lofts.html>

<http://www.energysavingtrust.org.uk/business/Business/Building-Professionals>

http://www.energiasrenovaveis.com/DetalheNoticias.asp?ID_conteudo=139&ID_area=15

<http://www.forbes.com>

<http://www.matosinhoshoje.com/index.asp?idEdicao=303&id=14709&idSeccao=2666&Action=noticia>

<http://tv1.rtp.pt/noticias/index.php?t=Emprestimo-do-BEI-a-partir-de-2008-e-balde-de-agua-fria-para-centros-historicos.rtp&article=41975&visual=3&layout=10&tm=8>

http://books.google.pt/books?id=SQM_xAnKtpEC&pg=PA33&lpg=PA33&dq=edificios+industriais+convertidos+em+habita%C3%A7%C3%A3o&source=web&ots=aXGAZpskEO&sig=uEsmaYkJfOp2FIKD5Q8vhxH6sp4&hl=pt-PT&sa=X&oi=book_result&resnum=3&ct=result

http://www.vidaimobiliaria.com/noticias.asp?codigo=1731&ano_arquivo=2006&mes_arquivo=11

http://www.shdm.qc.ca/shdm/en/realisation_fiche.php?projet_id=118&PHPSESSID=c6f4ee57b25c7bd239d11b91ed884054

http://jn.sapo.pt/PaginaInicial/Economia/Interior.aspx?content_id=1197111

http://jn.sapo.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Porto&Concelho=Porto&Option=Interior&content_id=1219701

<http://tv1.rtp.pt/noticias/index.php?t=Emprestimo-do-BEI-a-partir-de-2008-e-balde-de-agua-fria-para-centros-historicos.rtp&article=41975&visual=3&layout=10&tm=8>

<http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/jbastos/RVEIGA5-3Encore.pdf>

http://jn.sapo.pt/PaginaInicial/Interior.aspx?content_id=1206770

<http://conservarcal.lnec.pt/pdfs/RV-JA-Patorreb.pdf>

http://www.nj.com/homegarden/design/index.ssf/2008/07/jennifer_brownthe_starledgerlr.html

http://www.boston.com/realestate/news/articles/2008/07/20/mills_churn_out_housing_offices/

<http://arquitectura.pt/forum/f10/matosinhos-reconvers-da-efanor-empredimento-quinta-sedas-alcino-soutinho-jo-nunes-6161.html>

<http://www.tu-dresden.de/biw/fakultaet/pdf/koenitz.pdf>

<http://www.uli.org/>

www.cct.portodigital.pt/gen.pl?sid=cct.sections/141&fokey=cct.monumentos

http://issuu.com/polkastudio/docs/ed_monchique

<http://www.imolux.pt/content/index.php?action=articlesdetailfo&rec=92>

<http://chicago-architecture-jyoti.blogspot.com/2009/04/fisher-building.html>

http://jn.sapo.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Porto&Concelho=Vila%20Nova%20de%20Gaia&Option=Interior&content_id=1249953

<http://www.ambienteonline.pt/noticias/detalhes.php?id=2933>

<http://www.portovivosru.pt/>

<http://www.clausporto.com/quemsomos/detalhes.php?id=2&mod=2>

<http://www.dourosplace.com/>

<http://imobiliaria.rar.pt/gca/index.php?id=111>

<http://www.achbrito.net/>

ANEXOS

DECRETO-LEI Nº104/2004, REGIME EXCEPCIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA PARA AS ZONAS HISTÓRICAS E ÁREAS CRÍTICAS

Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação

Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.

A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.

Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.

O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primacialmente, a cada município.

Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.

Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.

O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.

Para o efeito, o regime agora criado mantém sempre sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica.

O quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.

Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis.

Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Admite-se, inclusivamente, que o município ou a empresa criada para o efeito habilite os proprietários, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta.

Na hipótese de os proprietários não exercerem este seu direito, e de os seus prédios virem a ser expropriados, beneficiarão ainda do direito de preferência caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda.

Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não.

Nesta eventualidade, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos

em que se incorra com a reabilitação.

No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.

O quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.

Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.

O sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.

Neste sentido, é de sublinhar que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já se referiu, a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.

O procedimento de reabilitação urbana agora legalmente disciplinado visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.

A articulação deste regime com a nova lei do arrendamento, com os incentivos concedidos pelo Governo e com a possibilidade de o Estado celebrar contratos-programa com os municípios constituirá um factor acrescido de sucesso daquela concertação de interesses.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de Dezembro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais sobre reabilitação urbana

Artigo 1.º

Âmbito

1 - O presente diploma regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de

operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

3 - Consideram-se «zonas históricas» as como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território.

4 - Na falta de plano municipal de ordenamento do território ou sendo este omissivo, as zonas históricas são delimitadas por deliberação da assembleia municipal, mediante a aprovação de plano de pormenor nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º do presente diploma.

5 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são as assim declaradas nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, na redacção em vigor.

6 - As operações de reabilitação a efectuar nas zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística revestem-se, para todos os efeitos, de interesse público urgente.

7 - Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente diploma os bens imóveis afectos a uso militar.

CAPÍTULO II

Sociedades de reabilitação urbana

Artigo 2.º

Sociedades de reabilitação urbana

1 - Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detenham a totalidade do capital social.

2 - Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.

3 - Podem participar nas empresas referidas no número anterior os municípios, as pessoas colectivas da administração indirecta do Estado, quando devidamente autorizadas por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela, e as pessoas colectivas empresariais do Estado.

Artigo 3.º

Direito aplicável

1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de Dezembro, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.

2 - Às referidas empresas é igualmente aplicável o regime jurídico especial em matéria de poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação fixado pelo presente diploma.

Artigo 4.º

Denominação

A denominação das empresas deve integrar a expressão «SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana», doravante designadas por SRU.

Artigo 5.º

Objecto social

1 - As SRU têm como objecto promover a reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção.

2 - Do objecto social deverá constar a identificação da respectiva zona de intervenção e, no caso de empresas municipais, igualmente a referência ao município a que respeita.

Artigo 6.º Competência

1 - No âmbito de procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, compete às SRU:

a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;

b) Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;

c) Proceder a operações de realojamento;

d) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, com excepção da competência para aplicação de sanções administrativas por infracção contra-ordenacional, a qual se mantém como competência do município;

e) Exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42.º, no n.º 2 do artigo 44.º e no artigo 46.º, todos da Lei dos Solos.

2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as atribuições e competências referidas nas alíneas a), b), d) e e) do número anterior consideram-se transferidas dos municípios para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana, nas respectivas zonas de intervenção.

3 - Mantêm-se as competências dos órgãos autárquicos no que diz respeito a obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do documento estratégico, bem como, depois da aprovação deste documento, relativamente a obras que não se insiram no procedimento de reabilitação urbana.

Artigo 7.º Zonas de intervenção

1 - O acto ou contrato de constituição da empresa deve estabelecer os limites geográficos das respectivas zonas de intervenção sujeitas a reabilitação urbana.

2 - Se depois da respectiva constituição o município pretender atribuir novas zonas de intervenção às SRU poderá fazê-lo através de deliberação da câmara municipal.

3 - No caso de SRU detidas maioritariamente pelo Estado, a decisão a que se refere o número anterior compete, conjuntamente, aos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, sob proposta da câmara municipal.

Artigo 8.º Extinção

1 - As SRU extinguem-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, no caso de empresas total ou maioritariamente detidas pelos municípios, ou por decisão conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

2 - A extinção referida no número anterior deve ocorrer sempre que estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção, revertendo os bens da empresa extinta para os seus accionistas na proporção das respectivas participações sociais.

CAPÍTULO III

Licenciamento e planos de pormenor

Artigo 9.º

Competência e isenção de licenciamento

1 - As operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respectiva zona de intervenção, estão isentas dos procedimentos de licenciamento e autorização previstos no artigo 4.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, carecendo os projectos de simples aprovação da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.

2 - Tendo sido constituída a SRU, compete-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos proprietários ou por parceiros privados, nos termos definidos no artigo 6.º e sempre de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, bem como com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 10.º

Procedimento especial de licenciamento ou autorização

1 - As operações urbanísticas executadas pelos proprietários ou por parceiros privados estão sujeitas a autorização ou licença administrativa, consoante a área em questão esteja ou não abrangida por plano de pormenor.

2 - No âmbito do procedimento de licenciamento há lugar a consulta, em simultâneo, às entidades que nos termos da lei se devam pronunciar, consulta essa cuja promoção deve ser efectuada pelo presidente do conselho de administração da SRU, ou pelo presidente da câmara municipal, no prazo máximo de cinco dias a contar da data do requerimento inicial, excepto se o interessado fizer prova da solicitação prévia dos pareceres, autorizações ou aprovações.

3 - Os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades consultadas devem ser recebidos pelo presidente do conselho de administração da SRU, pelo presidente da câmara municipal ou pelo interessado, consoante quem houver promovido a consulta, no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do processo pelas referidas entidades, considerando-se haver concordância com a pretensão formulada se não forem recebidos dentro do mesmo prazo.

4 - O presidente do conselho de administração da SRU ou o presidente da câmara municipal decide:

a) Sobre o procedimento de licenciamento, no prazo de 20 dias contados, consoante o caso, da data da recepção do requerimento inicial, quando previamente efectuadas as consultas, ou do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades referidas no n.º 2, ou ainda do termo do prazo para a recepção dos mesmos pareceres, autorizações ou aprovações;

b) Sobre o procedimento de autorização, no prazo de 10 dias contados, consoante o caso:

i) Da data da recepção do requerimento inicial, se o IPPAR tiver sido previamente consultado ou quando não haja lugar a consulta deste Instituto;

ii) Da data de recepção do parecer do IPPAR, ou ainda do termo do prazo para a recepção do mesmo parecer, nos casos de consulta obrigatória a este Instituto.

5 - Todos os demais prazos aplicáveis previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação são reduzidos para metade.

Artigo 11.º

Comissão especial de apreciação

1 - Pode ser constituída junto de cada município ou SRU uma comissão especial de apreciação, composta pelas entidades que nos termos da lei se devem pronunciar sobre os pedidos de licenciamento, cujo parecer, assinado por todos os seus membros com menção expressa da respectiva qualidade, substitui, para todos os efeitos, os pareceres, autorizações e aprovações referidos no n.º 2 do artigo anterior.

2 - O parecer considera-se favorável se não for emitido no prazo de 10 dias, devendo as entidades que se opõem ao pedido de licenciamento manifestar, por escrito e de forma fundamentada, ao presidente do conselho de administração da SRU ou ao presidente da câmara, a sua posição.

3 - A promoção da constituição da comissão compete ao município ou à SRU, através de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo das entidades competentes, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que indique o respectivo representante.

4 - A competência atribuída por lei aos órgãos das diversas entidades que se devem pronunciar no âmbito dos procedimentos de licenciamento e autorização pode ser delegada em qualquer inferior hierárquico para efeitos do disposto no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 12.º

Decisão sobre planos de pormenor

1 - Sempre que tal seja necessário ou conveniente, nomeadamente face à natureza e dimensão das operações, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana.

2 - Os planos de pormenor a que se refere o número anterior revestirão a modalidade simplificada prevista no n.º 2 do artigo 91.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção em vigor.

3 - Sempre que a operação urbanística se insira em zona para a qual não existe plano de pormenor, caso tenha sido constituída SRU, esta deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessária a elaboração de tal instrumento de gestão territorial.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, da notificação deve constar o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção, bem como, se for o caso, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito.

5 - A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo.

6 - A câmara municipal poderá encarregar a SRU da execução técnica de planos de pormenor.

CAPÍTULO IV

Procedimento de reabilitação urbana a cargo de SRU

Artigo 13.º

Princípios gerais

1 - A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar.

2 - As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação.

3 - As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.

Artigo 14.º

Definição das unidades de intervenção

1 - A reabilitação urbana na zona de intervenção será realizada mediante a definição pela SRU de unidades de intervenção.

2 - A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.

Artigo 15.º

Documento estratégico

1 - Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12.º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico, nos termos do número seguinte.

2 - Constan do documento estratégico:

- a) A definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;
- b) A indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, nos termos do artigo 37.º do presente diploma;
- c) Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
- d) A planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- e) A indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

3 - Do documento estratégico fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética.

4 - Cumprido o disposto no artigo 12.º, a SRU poderá abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico.

5 - A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada.

6 - A proposta, quando apresentada directamente pelos proprietários, deverá indicar o nome, morada e demais elementos de contacto de um único representante designado por aqueles, ao qual a SRU dirigirá as notificações e com o qual manterá os contactos que se mostrarem necessários.

7 - A aprovação do documento estratégico, no quadro da situação prevista no n.º 5, não dispensa a celebração entre os particulares ou o promotor e a SRU do contrato previsto no n.º 1 do artigo 18.º do presente diploma.

8 - O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.

9 - Depois de aprovado, o documento estratégico poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo essa alteração respeitar o disposto nos artigos 16.º e 17.º, com as devidas adaptações.

10 - A vistoria referida no n.º 3 do presente artigo deverá ser realizada pela SRU ou por entidade por esta aceite.

Artigo 16.º

Participação dos interessados na elaboração do documento estratégico

1 - Quando o documento estratégico for elaborado sem recurso ao disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração daquele documento.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção.

3 - Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da afixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, devendo esta facultar-lhes para consulta o projecto base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Artigo 17.º

Notificação aos proprietários e sujeição a registo

1 - Excepto na situação prevista no n.º 5 do artigo 15.º, uma vez concluída a elaboração do documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários, demais titulares de direitos reais conhecidos e arrendatários da decisão referida no artigo 15.º, bem como do conteúdo daquele documento, e promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.

2 - Relativamente àqueles para cuja propriedade esteja prevista a expropriação no documento estratégico, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.

3 - A notificação a que se refere o n.º 1 processa-se através de carta registada a enviar no prazo máximo de cinco dias depois de concluído o documento estratégico.

4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, caso sejam desconhecidos a identificação ou o paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais, procede-se à citação edital no próprio prédio, pelo prazo de 15 dias, e faz-se publicar anúncio com o mesmo conteúdo do edital num jornal de grande circulação nacional.

5 - O acto de aprovação do documento estratégico fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.

Artigo 18.º

Procedimento por via de acordo

1 - Na sequência da notificação do documento estratégico, os proprietários de um mesmo edifício poderão:

- a) Assumir directamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato em que se fixem prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas;
- b) Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei.

2 - No caso de as obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos, nos termos da lei, sem prejuízo do prazo previsto no artigo seguinte.

3 - Para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a SRU enviará a cada proprietário uma proposta de contrato, bem como a menção de disponibilidade para dar início imediato às negociações.

4 - O valor das obras referidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo deve corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deve ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos.

Artigo 19.º

Prazo

1 - O acordo dos proprietários a que se refere o artigo anterior deve ser prestado no prazo máximo de 60 dias contado da data em que a notificação do documento estratégico se considera efectuada, prorrogável por decisão da SRU.

2 - O silêncio equivale a falta de acordo.

Artigo 20.º

Intervenção forçada

1 - Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à reabilitação das partes comuns, a SRU toma directamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste, conforme o disposto no número seguinte, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate da reabilitação de partes comuns.

2 - No caso previsto no número anterior, os proprietários que pretendam colaborar na reabilitação da sua fracção deverão:

- a) Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa prevista no artigo 31.º, mediante o qual esta se encarregará de proceder à reabilitação da sua fracção;
- b) Proceder eles mesmos às obras na sua fracção, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometam a cumprir prazos e prestem garantias adequadas.

3 - Caso os acordos a que se refere o número anterior não sejam obtidos no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no artigo 19.º, o município ou a SRU poderá proceder à expropriação do imóvel ou fracção.

4 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos edifícios não afectos ao regime da propriedade horizontal.

Artigo 21.º

Expropriação por utilidade pública

1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma.

2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.

4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.

Artigo 22.º

Servidões

1 - Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - No caso de tal se revelar necessário, à constituição das servidões aplica-se o regime previsto no Código das Expropriações, para a expropriação por utilidade pública.

Artigo 23.º

Posse administrativa

As expropriações previstas neste diploma têm carácter de urgência, podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado.

Artigo 24.º

Indemnização

1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos artigos 23.º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades constantes do presente artigo.

2 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública e deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel.

3 - Quando esteja em causa a expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, a justa indemnização deve corresponder ao valor da construção existente, atendendo-se, designadamente, aos elementos referidos no n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados.

4 - Para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamentos anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção em vigor, o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado.

Artigo 25.º

Direito de preferência dos antigos proprietários

- 1 - No momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados, os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência.
- 2 - A entidade que pretenda vender o bem reabilitado deverá notificar o antigo proprietário da sua intenção, com indicação do preço proposto, por meio de carta registada com aviso de recepção, tendo aquele o prazo de oito dias para declarar se pretende readquirir o bem.
- 3 - O preço proposto deve corresponder ao preço base pelo qual o bem será colocado no mercado, no caso de o antigo proprietário não exercer a preferência.
- 4 - Caso, na sequência do não exercício do direito de preferência previsto nos números anteriores, a entidade expropriante apenas venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base deverá novamente notificar o antigo proprietário, comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, para exercício de segundo direito de preferência, no prazo de oito dias.
- 5 - O direito de preferência estabelecido neste artigo prevalece sobre o direito de preferência estabelecido na lei a favor do arrendatário na venda do local arrendado.

Artigo 26.º

Direitos dos arrendatários habitacionais

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a expropriação faz caducar o arrendamento para habitação, aplicando-se o disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações.
- 2 - Para além do disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações, e sem prejuízo de chegarem a acordo noutros termos com a SRU ou com o município, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, desde que, em ambas as situações, para eles esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, os arrendatários têm ainda direito de:
 - a) Optar pela suspensão do contrato de arrendamento pelo período em que, por força das operações de reabilitação, não possam ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de actualização de renda previsto no artigo seguinte;
 - b) Optar pela manutenção do contrato, com aumento de renda nos termos do artigo seguinte, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras.
- 3 - Findas as obras, os arrendatários que tenham optado pela suspensão do contrato têm direito de reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra no mesmo imóvel, ou no imóvel construído no mesmo local da unidade de intervenção de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários por força da operação de reabilitação urbana, que satisfaça as necessidades do seu agregado.
- 4 - Tendo presente o disposto no número anterior, no caso de o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação ser inferior ao número de arrendatários com o direito a que se refere o n.º 2, o direito à suspensão do contrato é conferido segundo o seguinte regime de prioridade:
 - a) Em primeira prioridade, os mais idosos;
 - b) Em igualdade de circunstâncias daqueles, os de rendimentos mais baixos;

c) Se a igualdade de circunstâncias se mantiver, os titulares de arrendamentos mais antigos.

5 - Com a expropriação, a posição contratual dos senhorios nos contratos de arrendamento transmite-se para a SRU ou para o município.

6 - A opção dos arrendatários a que se refere o n.º 2 deve ter lugar na fase de expropriação amigável, devendo a entidade expropriante informar os arrendatários expressamente dessa possibilidade e do respectivo prazo de exercício.

7 - A SRU ou o município, se for o caso, devem assegurar o realojamento durante o período das obras daqueles arrendatários habitacionais que optem pela suspensão do contrato.

8 - Para os efeitos de realojamento temporário, o município ou a SRU podem optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, podendo propor-lhes essa solução para efeitos do acordo a que se refere o n.º 2.

9 - Por unidade residencial entende-se prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo áreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, áreas independentes ou não para confecção de refeições, e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.

10 - O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe, de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

Artigo 27.º

Regime especial de actualização de renda

1 - No caso de os arrendatários previstos no artigo anterior optarem pela suspensão do contrato, a respectiva renda será actualizada, segundo critérios de mercado, até ao limite de:

a) 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;

b) 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos.

2 - O limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela SRU ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do arrendatário relativas ao ano anterior ao da fixação da renda.

3 - Caso o limite máximo a que se refere o n.º 1 seja inferior ao valor da renda já praticada não haverá lugar a actualização da renda.

4 - Caso o arrendatário não forneça à SRU ou ao município os elementos a que se refere o n.º 2, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 10 dias, considera-se que renunciou ao direito à manutenção ou suspensão do contrato.

5 - Salvo acordo em contrário das partes, o valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda, imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou, no caso previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, no mês seguinte ao da notificação do mesmo.

6 - A decisão da SRU ou do município a que se refere o n.º 2 pode ser impugnada nos tribunais administrativos de círculo territorialmente competentes, de cuja sentença não cabe recurso.

7 - As rendas fixadas nos termos deste artigo vigorarão, no mínimo, durante períodos de 12 meses, devendo os arrendatários apresentar anualmente à SRU, ou ao município, depois de extinta aquela, as declarações de IRS dos

membros do respectivo agregado familiar para efeitos de eventual aumento de renda, no caso de, por aplicação do disposto no n.º 1 deste artigo, o valor desta passar a ser mais elevado.

Artigo 28.º

Direito de preferência dos arrendatários habitacionais

- 1 - Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.
- 2 - O direito de preferência referido no número anterior é extensível às situações em que, na sequência da reabilitação, à fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outra com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna.
- 3 - A notificação para efeitos do exercício do direito de preferência é efectuada para a morada que o arrendatário tiver indicado à entidade expropriante, e o referido direito deve ser exercido no prazo de oito dias a contar da recepção da notificação.

Artigo 29.º

Direitos dos arrendatários não habitacionais

- 1 - No caso de arrendamentos comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário tem o direito de optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação.
- 2 - Na falta de acordo, a renda a que se refere o número anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, cujo regime consta do artigo seguinte.
- 3 - A opção a que se refere o n.º 1 deve ter lugar durante a fase de expropriação amigável.
- 4 - Caso a decisão arbitral seja proferida em data posterior à da reocupação do imóvel ou fracção, a renda será devida desde a data da reocupação mas sobre os montantes já vencidos não incidirão quaisquer juros.
- 5 - O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais.

Artigo 30.º

Regras aplicáveis ao tribunal arbitral

- 1 - O tribunal arbitral previsto no n.º 2 do artigo anterior é constituído por três árbitros.
- 2 - A parte que pretende promover a arbitragem comunicará à outra parte, por correio registado ou telefax, o requerimento arbitral, do qual conste o valor da renda que considera adequada e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como a nomeação de um árbitro.
- 3 - A outra parte dispõe de 10 dias úteis para contestar, devendo indicar o valor da renda que considera adequado e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como nomear um árbitro.
- 4 - A falta de contestação no prazo previsto no número anterior equivale à confissão do pedido.
- 5 - Caso a parte requerida recorra ao apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono, o prazo previsto

no n.º 3 apenas começa a contar a partir da data da notificação ao patrono nomeado da sua designação, ou a partir da notificação ao requerente do pedido de nomeação de patrono da respectiva decisão de indeferimento.

6 - A não apresentação de requerimento para efeitos de apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação do requerimento arbitral equivale igualmente à confissão do pedido.

7 - Os dois árbitros deverão, em 10 dias úteis, nomear, por acordo, um terceiro árbitro, que presidirá.

8 - Caso no prazo previsto no número anterior não se verifique acordo entre os dois árbitros, estes deverão notificar as partes da falta de acordo, podendo qualquer delas, de imediato, requerer ao presidente do tribunal da relação da área do imóvel a nomeação do terceiro árbitro.

9 - Constituído o tribunal, este fixará, ouvidas as partes, as regras processuais aplicáveis, tendo presente, nomeadamente, os princípios da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual.

10 - A decisão arbitral deve ser proferida no prazo de três meses a contar da constituição do tribunal, prazo este prorrogável pelo tribunal apenas em casos de absoluta necessidade.

11 - Da decisão tomada pelo tribunal arbitral cabe recurso sobre matéria de direito para o tribunal da relação competente em função do lugar da situação do imóvel.

12 - Cada parte suporta os custos com o árbitro que nomear e com o seu patrono, bem como os custos próprios com comunicações e produção de prova.

13 - Aos demais custos, nomeadamente referentes aos honorários do terceiro árbitro e às despesas de instalação e funcionamento do tribunal, são aplicáveis as regras gerais sobre custas.

14 - As partes podem, em alternativa, acordar em recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada para dirimir o litígio sobre o montante da renda.

Artigo 31.º

Contratos com parceiros privados

1 - A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.

2 - A escolha dos parceiros privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar prazos adequados de apresentação das propostas e os demais princípios concursais.

3 - Caso o concurso fique deserto, o contrato poderá ser celebrado por ajuste directo, desde que o seja em condições substancialmente idênticas às estabelecidas para efeitos de concurso.

4 - Caso o processo de reabilitação em causa resulte de documento estratégico aprovado por via de concurso, nos termos do n.º 4 do artigo 15.º, no concurso previsto no presente artigo pode ser considerado como factor de preferência na selecção do concorrente vencedor, em caso de propostas que mereçam, à luz dos outros critérios, ponderação semelhante, o facto de ter vencido o anterior concurso.

Artigo 32.º

Intervenção directa da SRU

1 - Competirá à SRU promover directamente a reabilitação urbana:

a) Nos casos em que opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana;

b) Nos casos em que o concurso a que se refere o n.º 2 do artigo anterior fique deserto e não recorra ao ajuste

directo previsto no n.º 3 do mesmo artigo.

2 - Atendendo à urgência das intervenções, as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas de obras públicas relativamente às empreitadas de valor inferior ao estabelecido para efeitos de aplicação da directiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas.

Artigo 33.º

Concurso público

Compete às SRU aprovar o programa de cada um dos concursos a que se refere o n.º 2 do artigo 31.º, devendo do mesmo constar, designadamente:

- a) A identificação do objecto do concurso, incluindo a delimitação clara da área a reabilitar;
- b) Os requisitos de admissão dos concorrentes no que respeita às exigências de idoneidade, habilitações profissionais e capacidades técnicas, económicas e financeiras mínimas;
- c) Os prazos de prestação de esclarecimentos e de apresentação das propostas;
- d) O modo de apresentação das propostas;
- e) Os critérios de adjudicação e respectivas ponderações;
- f) A existência, ou não, de uma fase de negociações com um ou mais candidatos;
- g) O prazo durante o qual os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas.

Artigo 34.º

Contrato de reabilitação urbana

1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.

2 - Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.

3 - A transferência do direito de propriedade ou do direito de superfície da SRU para terceiros, nomeadamente para o promotor privado, apenas será válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluído.

4 - O contrato de reabilitação urbana deverá regular, designadamente:

- a) A transferência, ou não, para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
- b) A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU ou pelo município;
- c) O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
- d) A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respectivas licenças de utilização;
- e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
- f) As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes contratantes, as quais poderão ser fixadas em espécie;

- g) O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma e a eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;
- h) O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;
- i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.

Artigo 35.º

Poderes de fiscalização das SRU

- 1 - Compete às SRU fiscalizar o cumprimento por parte dos parceiros privados contratados das obrigações assumidas através do contrato de reabilitação urbana.
- 2 - Compete às SRU fiscalizar a execução das obras de reabilitação.
- 3 - Os parceiros privados contratados, bem como os proprietários dos imóveis, devem colaborar com os municípios e com as SRU no exercício da fiscalização, permitindo-lhes o acesso aos imóveis e aos documentos relativos à reabilitação urbana que esta solicitar.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 36.º

Procedimento de reabilitação conduzido pelos municípios

Os municípios que assumam tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, sem intervenção de SRU, podem optar por seguir o regime previsto neste diploma, incluindo o regime previsto no n.º 2 do artigo 32.º.

Artigo 37.º

Conceito de titulares de direitos reais

Para os efeitos dos procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, consideram-se titulares de direitos reais sobre os edifícios ou fracções aqueles que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam figurem como titulares de tais direitos, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

Artigo 38.º

Regime especial de constituição de propriedade horizontal

- 1 - No âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana previstos no presente diploma, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições previstas no artigo 1415.º do Código Civil, sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das operações de reabilitação urbana.
- 2 - A falta de observância dos requisitos previstos no artigo 1415.º do Código Civil no termo das operações de reabilitação urbana importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1416.º do Código Civil.

Artigo 39.º

Suprimento de incapacidade de menores, inabilitados ou interditos

As SRU têm legitimidade para requerer judicialmente o suprimento da incapacidade de menores, inabilitados ou

interditos que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis objecto dos procedimentos de reabilitação urbana previstos no presente diploma.

Artigo 40.º

Contratos-programa

As SRU podem celebrar contratos-programa com o Estado, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de Dezembro, na redacção em vigor.

Artigo 41.º

Fundos de investimento imobiliário

1 - Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.

2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.

3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designados.

4 - As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem concorrer aos concursos a que se refere o artigo 31.º, para efeitos da celebração do contrato de reabilitação a que se refere o artigo 34.º.

5 - Em tudo o que não contrarie o presente artigo aplica-se o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular estabelecido no Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

6 - Os Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação podem regulamentar o disposto no presente artigo através de portaria conjunta, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 20.º e 31.º aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 42.º

Dever de cooperação

Todas as entidades públicas e privadas devem cooperar activa e empenhadamente na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

Artigo 43.º

Aplicação a procedimentos em curso

1 - Sem prejuízo dos direitos adquiridos, o regime previsto neste diploma aplica-se aos procedimentos de reabilitação urbana já iniciados.

2 - Pode ser atribuído às SRU que venham a ser constituídas o exercício de competências relativas a procedimentos de reabilitação já indicados.

3 - Os municípios com procedimentos de reabilitação em curso poderão transferir as respectivas posições contratuais para as SRU que venham a constituir.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 17 de Janeiro de 2004.

José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - Carlos Manuel Tavares da Silva - Pedro Manuel da Cruz Roseta - António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues - Amílcar Augusto Contel Martins Theias.

Promulgado em 26 de Abril de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 27 de Abril de 2004.

O Primeiro-Ministro, José Manuel Durão Barroso.